

**Bundesrat Guy Parmelin  
will mehr preisgünstigen  
Wohnraum 4**

**Le conseiller fédéral  
Guy Parmelin pour plus  
de logements à prix modérés 9**

**16**  
Digitalisierung:  
Chancen für Genossenschaften

**29**  
La Suisse romande:  
Le bureau de Lausanne en marche

**30**  
Energie:  
Fonds de Roulement nutzen



Luzerner  
Kantonalbank

# Sie haben Ziele. Wir ebnen Wege.

Von der Analyse über die Strategie bis zur Finanzierung: Für ein ganzheitliches Immobilienmanagement braucht es einen guten Sparringpartner.

[lukb.ch/immobilienmanagement](http://lukb.ch/immobilienmanagement)

Martin Buob, Geschäftsleiter allgemeine baugenossenschaft luzern abl  
Stefan Heggli und Guido Estermann, Immobilien-Experten LUKB

# Digitalisierung Numérisation

Wir interagieren und kommunizieren zunehmend digital und über weite Distanzen hinweg. Die Welt dreht sich schneller, wächst und rückt in der Krise zusammen, wie die letzten Monate gezeigt haben. Und spätestens seit der Corona-Pandemie kennen wir alle das Homeoffice, direkt verbunden mit der digitalen Infrastruktur des Arbeitsortes.

Die Digitalisierung bietet Unternehmen neue Chancen. WOHNEN SCHWEIZ geht die digitale Transformation aktiv an und hat sich modernisiert. Schauen Sie auf unserer Webseite vorbei und lassen Sie sich von den Chancen der Digitalisierung anstecken.

Der digitale Wandel bietet auch für Genossenschaften ein grosses Entwicklungspotenzial. Machen Sie mit, es lohnt sich.

Genauso lohnenswert ist es, bei der laufenden Debatte über die Wohnungsnot in den grossen Städten nicht nur zu debattieren, sondern für die Allgemeinheit einen Mehrwert zu schaffen. Und dieser Mehrwert heisst günstiger und qualitativ hochwertiger Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Als Baugenossenschaften sind wir hier voll im Trend: Also bauen, bauen, bauen – preisgünstig und bedarfsgerecht, wie dies Bundesrat Guy Parmelin von uns erwartet.

Beste Grüsse und eine gute Lektüre.



**Daniel Burri**

Präsident WOHNEN SCHWEIZ  
Président LOGEMENT SUISSE

Nous interagissons et communiquons de plus en plus numériquement et sur de longues distances. Le monde tourne plus vite, grandit et se referme sur les crises, comme l'ont montré ces derniers mois. Et au moins depuis la pandémie de Corona, nous connaissons tous le «home office», directement connecté à l'infrastructure numérique du lieu de travail.

La numérisation offre aux entreprises de toutes nouvelles opportunités pour créer de la valeur ajoutée. Correctement mises en œuvre, les chaînes de valeur sont révolutionnées et les processus de l'entreprise sont conçus de manière efficace. Profitez de ces avantages et travaillez avec nous. LOGEMENT SUISSE s'attaque activement à la transformation numérique et s'est modernisé. Jetez un coup d'œil à notre site Web et laissez-vous infecter par les opportunités de la numérisation.

Le changement numérique offre également un grand potentiel de développement pour les coopératives. Adhérez, ça vaut le coup!

Il est tout aussi intéressant non seulement de débattre du débat en cours sur la pénurie de logements dans les grandes villes, mais aussi de créer de la valeur ajoutée pour le grand public. Et cette valeur ajoutée signifie un espace de vie abordable et de haute qualité pour de larges couches de la population. En tant que coopératives de construction, nous sommes très en vogue ici: Alors construisons, construisons, construisons – à peu de frais et selon les besoins, comme l'attend de nous le conseiller fédéral Guy Parmelin.

Meilleures salutations et bonne lecture.

## Inhalt / Sommaire

<b>Wohnungsmarkt:</b> Interview mit Guy Parmelin	4
<b>Marché du logement:</b> Entretien avec Guy Parmelin	9
<b>Wohnungsmarkt:</b> Mieten steigen 2023	13
<b>Wohnungsmarkt:</b> Preisgünstig wird wichtiger	15
<b>Digitalisierung:</b> Chancen nutzen	16
<b>Numérisation:</b> Saisir les opportunités	19
<b>Digitalisierung:</b> Immobilienmanagement	20
<b>Digitalisierung:</b> Webauftritt	21
<b>Digitalisierung:</b> Gebäudeautomation	23
<b>Digitalisierung:</b> App fördert Gemeinschaft	24
<b>Datenschutz:</b> Was es zu beachten gilt	27
<b>LOGEMENT SUISSE:</b> Nouveau membre Equitim	28
<b>LOGEMENT SUISSE:</b> Bureau à Lausanne	29
<b>Fonds de Roulement:</b> Sonderprogramm	30
<b>Fonds de roulement:</b> Programme spécial	31
<b>Energie:</b> Tipps für Genossenschaften	35
<b>Genossenschaften:</b> Arealentwicklung Horw	36
<b>Agenda:</b> Anlässe und Kurse	39

## Impressum

### WOHNEN SCHWEIZ

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau

### LOGEMENT SUISSE

Le magazine de l'habitat d'utilité publique

### Herausgeber/Adressänderungen/Inserate Editeur/Changement d'adresse/Annonces

WOHNEN SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern

Telefon 041 310 00 50

www.wohnen-schweiz.ch

magazin@wohnen-schweiz.ch

### Redaktion / Rédaction

Kurt Bischof, bischof | meier und co.

Postfach, 6281 Hochdorf

kurt.bischof@wohnen-schweiz.ch, Telefon 041 914 70 10

### Produktion / Production

Brunner Medien AG, Kriens, bag.ch

### Erscheinungsweise / Mode de parution

4 Mal jährlich / 4 fois l'an

Auflage 14 000 Exemplare / Tirage 14 000 exemplaires

Jahrgang 13 / Année 13

### Nächste Ausgabe / Prochain numéro 2/2023

Schwerpunktthema: Zusammenleben /

Siedlungsentwicklung

Thème prioritaire: Vivre ensemble /

Développement de l'habitat

Erscheinungstermin / Date de parution: 07.07.2023

Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 01.06.2023

Anzeigenschluss / Date limite annonces: 09.06.2023

### Titelbild / Image de couverture

Eidgenössisches Departement für Bildung,  
Wirtschaft und Forschung

# Herr Bundesrat Parmelin, steht die Schweiz vor einer Wohnungsnot?

Die Leerwohnungsziffer sinkt und sinkt. Bundesrat Guy Parmelin ist über die Verknappung auf dem Wohnungsmarkt besorgt. Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ sprach mit dem Wohnungsminister über seine Einschätzung, das Konfliktpotenzial und die Rolle der Wohnbaugenossenschaften.

## **WOHNEN SCHWEIZ: Herr Bundesrat Parmelin, Sie schalten nicht vor-schnell auf Alarmismus. Aber der fehlende Wohnraum scheint Sie ernsthaft zu beschäftigen?**

Bundesrat Guy Parmelin: Im Französischen kennen wir den Ausdruck «Gouverner, c'est prévoir». Also, regieren heisst rechtzeitig vorausschauen. Deshalb verfolge ich die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt aufmerksam. Wenn sich die Situation in eine unerwünschte Richtung entwickelt, gilt es Gegensteuer zu geben.

«Einen so starken Rückgang der Leerwohnungsziffer innerhalb von zwei Jahren gab es seit Jahrzehnten nicht mehr.»

## **Folgt nach Corona, Energie und Lieferproblemen für Sie die nächste Krise, die Wohnungsnot?**

Von einer Krise möchte ich im Moment noch nicht sprechen. Aber der Trend geht in Richtung Verknappung. Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt tragen das Potenzial einer Wohnungskrise in sich. Dies zeigt sich auch in der Leerwohnungsziffer, die zwischen 2020 und 2022 von 1.72 auf 1.31 Prozent gesunken ist. Einen so starken Rückgang innerhalb von zwei Jahren gab es seit Jahrzehnten nicht mehr. Beobach-

«Sozialpolitische Spannungen sind möglich, wenn die Mieten steigen und Menschen mit bescheidenen Einkommen keine Wohnung mehr finden.»

tende gehen davon aus, dass die Leerwohnungsziffer bis 2024 unter 1 Prozent sinkt.

## **Wie schlimm ist der Mangel an Wohnraum für die Gesellschaft?**

Ein ungenügendes Wohnungsangebot kann die Wirtschaftsentwicklung einschränken. Auch sind sozialpolitische Spannungen möglich, wenn die Mieten steigen und Menschen mit bescheidenen Einkommen keine Wohnung mehr finden.

## **Was sind die Ursachen? Immerhin liefert die Wohnungsproduktion auch während Corona auf hohem Niveau?**

Ja, aber seit 2018 werden tendenziell weniger Wohnungen gebaut. Damals wurden mehr als 53 000 neue Wohnungen erstellt, 2021 waren es noch knapp 46 000 Einheiten. 2022 werden es wohl noch weniger sein. Die Zahl der erteilten Baubewilligungen lässt einen weiteren Rückgang erwarten. Zwischen 2016 und Ende 2022 gingen diese um fast 29 Prozent zurück. Der Wohnungsbau hat zudem in den vergangenen Jahren davon profitiert, dass durch die Negativzinsen viele Anleger in Immobilien investiert haben. Diese Phase ist nun vorbei. Auch die Baukosten steigen und Bauen ist generell anspruchsvoller geworden – vor allem in bereits besiedelten Gebieten. Verdichtungsprojekte haben es dort schwer und stossen auf Widerstand.

## **Wo und wer ist von der Wohnungsnot vor allem betroffen?**

Derzeit präsentiert sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt vor allem in der Region Zürich, der Zentralschweiz,

«Die Zahl der erteilten Baubewilligungen lässt einen weiteren Rückgang erwarten.»

dem Arc lémanique und in Graubünden sehr angespannt, während es nach wie vor Regionen gibt, wo sich noch gut eine Wohnung finden lässt. Die generelle Tendenz geht allerdings in Richtung Verknappung.

## **Was sind die Folgen?**

Steigende Angebotsmieten. Davon betroffen sind vor allem Menschen, die neu eine Wohnung suchen und ein bescheidenes Einkommen haben. Mit anderen Worten: Es sind preisgünstige Wohnungen, die besonders gefragt sind.

«Es sind preisgünstige Wohnungen, die besonders gefragt sind.»

## **Hat der Markt versagt?**

Grundsätzlich wäre zu erwarten, dass der Markt auf die Knappheitssignale reagiert, so dass wieder mehr Wohnungen gebaut werden. Allerdings sind die Rahmenbedingungen komplex und es sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen. Die hohe Bautätigkeit der letzten 10 bis 15 Jahre war auch auf die Sondersituation der tiefen respektive der negativen Zinsen zurückzuführen. Investoren haben jetzt wieder Alternativen zum Immobiliensektor. Steigende Baukosten und längere Bearbeitungsfristen von Baugesuchen tragen ihren Teil dazu bei, dass die Bautätigkeit so rasch nicht ansteigen wird.

## Guy Parmelin

Guy Parmelin wurde 2015 in den Bundesrat gewählt. Die ersten vier Jahre war der SVP-Politiker Vorsteher des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS. 2019 wechselte er in sein Wunschdepartement, dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF. Diesem ist auch das Bundesamt für Wohnungswesen unterstellt. Deshalb ist Parmelin als Wohnungsminister für diesen Bereich im Bundesrat verantwortlich. Bis zu seiner Wahl in den Bundesrat führte der Landwirt und Weinbauer zusammen mit seinem Bruder den Hof der Familie in Bursins VD. Während 13 Jahren war Parmelin Nationalrat, früher Waadtländer Grossrat und Gemeinderat von Bursins.

Bi.



### Welche Ziele wollen Sie nun erreichen?

Bei der Wohnraumversorgung ist in erster Linie die Bau- und Immobilienwirtschaft gefordert. Wir müssen uns aber überlegen, bei den Rahmenbedingungen anzusetzen. Drei Ziele darf

«Wir müssen erstens das Wohnangebot erhöhen, zweitens genügend preisgünstigen Wohnraum schaffen und drittens sollte dieser Wohnraum bedarfsgerecht sein.»

man dabei nicht aus den Augen verlieren: Wir müssen erstens das Wohnangebot erhöhen, zweitens müssen wir genügend preisgünstigen Wohnraum schaffen und drittens sollte dieser Wohnraum bedarfsgerecht sein. Oder anders gesagt: am richtigen Ort, nachhaltig und für eine sich verändernde Gesellschaft bauen.

### Von den Zielen zu den Massnahmen. Was tut der Bund, um genügend Wohnraum bereitzustellen?

Mit Artikel 108 der Bundesverfassung hat der Bund eine allgemeine Förder-

kompetenz für den Wohnungsbau, aber auch für den Zugang zu Wohneigentum und für die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Derzeit konzentriert sich die Wohnbauförderung des Bundes auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Darüber hinaus fördert das Bundesamt für Wohnungswesen die Forschung über das Wohnungswesen, pflegt den Austausch mit verschiedenen Akteuren im Wohnungsmarkt und führt seit 2013 einen institutionalisierten wohnungspolitischen Dialog mit Kantonen und Städten.

### **Welche Rolle geben Sie in dieser Situation dem gemeinnützigen Wohnungsbau?**

Der gemeinnützige Wohnungsbau spielt eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen, vor allem weil sich gemeinnützige Wohnbauträger an der Kostenmiete orientieren. Mit den erst kürzlich erneuerten Rahmenkrediten für die zwei Förderinstrumente Fonds de Roulement und Bürgschaften für die EGW haben Bundesrat und Parlament die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstrichen.

### **Ist das die grosse Stunde der Baugenossenschaften?**

Die Baugenossenschaften können sicher einen Beitrag zur Lösung dieser Herausforderung leisten. Deshalb haben wir ja die erwähnten Förderinstru-

«Gemeinnütziger Wohnungsbau spielt eine wichtige Rolle für preisgünstige Wohnungen.»

mente. Das Genossenschaftswesen an sich kenne ich gut aus meinem ursprünglichen Beruf als Landwirt und Winzer. Das Grundprinzip einer Genossenschaft, dass man gemeinsam mehr erreicht als alleine, hat heute nach wie vor seine Gültigkeit.

### **Was erwarten Sie jetzt von den Baugenossenschaften?**

Die Tatsache, dass der Bund gemeinnützigen Wohnungsbau und die Baugenossenschaften fördert, bringt Verantwortung mit sich. Ich erwarte deshalb von den Baugenossenschaften, dass sie ebenfalls ihren Beitrag leisten und mehr und vor allem preisgünstige Wohnungen schaffen.

### **Baugenossenschaften sind also nicht nur ein «linkes Instrument», wie oft behauptet wird?**

Der gemeinnützige Wohnungsbau und seine Förderung ist ein Ziel der Bundesverfassung. Das genossenschaftliche Prinzip hat keine politische Farbe.

### **Was erwarten Sie von den Kantonen und Gemeinden?**

Die eigentliche Wohnraumversorgung erfolgt lokal und regional. Entsprechend haben Kantone, Städte und Gemeinden eine wichtige Aufgabe. Dies nicht zuletzt durch ihre raumplaneri-

«Das Grundprinzip einer Genossenschaft, dass man gemeinsam mehr erreicht als alleine, hat heute nach wie vor seine Gültigkeit.»

## Pour l'environnement et pour moi.

Avec la Green Mortgage, obtenez des avantages financiers pour des immeubles de rendement respectueux du climat.



[key4.ch/immeubles-de-rendement](https://key4.ch/immeubles-de-rendement)

**key4**  
by UBS

Unlock your future.



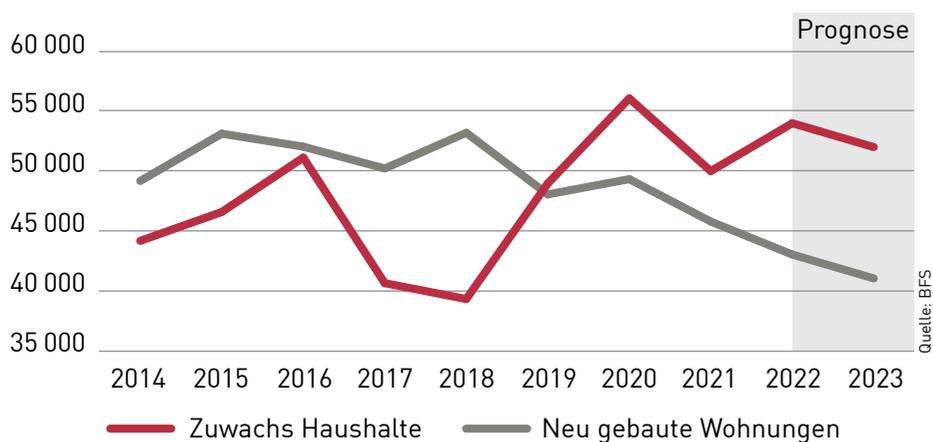
Guy Parmelin: «Es ist durchaus möglich, dass die sich abzeichnende Situation zu Diskussionen über das Mietrecht führt.»

schen Kompetenzen und weil sie Bau-  
bewilligungsbehörden sind.  
Eine gute Wohnungspolitik basiert des-  
halb auf einer guten und vertrauens-  
vollen Zusammenarbeit zwischen den

drei Staatsebenen. Der Bund kann die  
Kantone, Städte und Gemeinden ber-  
aten und unterstützen, beispielsweise  
mit den erwähnten Förderinstrumen-  
ten. Im vergangenen Herbst hat der

Bund zum Beispiel einen Leitfaden für  
attraktives Wohnen in Berggebieten  
publiziert. Auch in Bezug auf das  
Thema Wohnungsknappheit bleiben  
die bisherigen Zuständigkeiten be-  
stehen. Unsere Aufgabe von Bundes-  
seite sehe ich vor allem darin, einen  
Rahmen zu schaffen für die Diskussion  
über bessere Rahmenbedingungen.

## Bautätigkeit und Haushaltswachstum 2014–2023



### Hat die jetzige Situation Auswirkungen auf das Mietrecht und die Raumplanung?

Wenn sich die Situation weiter ver-  
schlechtert, kann es Konsequenzen  
haben. Es wird wohl zu Diskussionen  
über das Mietrecht führen. Dabei dürfte  
es zu Forderungen nach mehr und  
weniger Regulierung kommen. Ich er-  
warte auch Diskussionen über die  
Rolle der Raumplanung, wobei dieses  
Thema nicht in meinem Departement  
angesiedelt ist.

Interview Kurt Bischof



**100 Jahre Leidenschaft**

# ANLIKER sagt «Danke!»

Unsere rund 1'700 Mitarbeitenden leisten täglich Aussergewöhnliches. Mit Leidenschaft und Herzblut erledigen sie ihre Aufgaben. Sie tragen unsere Werte immer bei sich und in die Welt hinaus. Dank ihnen dürfen wir 2023 unseren runden Geburtstag feiern. Sie prägen ANLIKER seit Anbeginn der

nun 100-jährigen Erfolgsgeschichte. Danke für die Vergangenheit, willkommen im Jetzt, alles Gute für die Zukunft.

---

**Mit ANLIKER auf Vertrauen bauen  
1923 - 2023**

**100**  
JAHRE

 **ANLIKER**

Meierhöflistrasse 18, 6021 Emmenbrücke  
Telefon 041 268 88 88, [www.anliker.ch](http://www.anliker.ch)

# Monsieur le Conseiller fédéral, sommes-nous confrontés à une pénurie de logements?

Le taux de logements vacants ne cesse de baisser. Le conseiller fédéral Guy Parmelin s'inquiète de la pénurie sur le marché du logement. Le magazine LOGEMENT SUISSE s'est entretenu avec le ministre du logement sur son évaluation, le potentiel de conflit et le rôle des coopératives d'habitation.

**LOGEMENT SUISSE: Monsieur le Conseiller fédéral Parmelin, vous ne passez pas trop vite à l'alarmisme. Mais le manque de logements semble vous préoccuper sérieusement?**

Conseiller fédéral Guy Parmelin: En français, nous connaissons l'expression «Gouverner, c'est prévoir». Gouverner, c'est donc prévoir à temps. C'est pourquoi je suis attentivement l'évolution du marché du logement. Si la situation évolue dans une direction indésirable, il faut prendre des mesures.

**Après la crise de Corona, l'énergie et les problèmes de livraison, la prochaine crise sera-t-elle pour vous celle du logement?**

Je ne veux pas encore parler de crise. Mais la tendance est à la pénurie. Les évolutions sur le marché du logement portent en elles le potentiel d'une crise du logement. Le taux de logements vacants, qui est passé de 1,72 à 1,31% entre 2020 et 2022, en témoigne. Une telle baisse en deux ans ne s'était pas produite depuis des décennies. Les observateurs s'attendent à ce que le taux

de logements vacants passe sous la barre des 1% d'ici 2024.

**Quelle est la gravité du manque de logements pour la société?**

Une offre insuffisante de logements peut limiter le développement écono-

«Des tensions sociopolitiques sont possibles si les loyers augmentent et que les personnes aux revenus modestes ne trouvent plus de logement.»

## Guy Parmelin

Guy Parmelin a été élu au Conseil fédéral en 2015. Les quatre premières années, ce politicien UDC a dirigé le Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS). En 2019, il a rejoint son département de prédilection, le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR). L'Office fédéral du logement lui est également rattaché. En tant que ministre du Logement, Guy Parmelin est donc responsable de ce domaine au sein du Conseil fédéral. Jusqu'à son élection au Conseil fédéral, l'agriculteur et le viticulteur dirigeait avec son frère la ferme familiale à Bursins VD. Pendant 13 ans, Guy Parmelin a été conseiller national, anciennement député au Grand Conseil vaudois et conseiller communal de Bursins.

Bi.



mique. Des tensions sociopolitiques sont également possibles si les loyers augmentent et que les personnes aux revenus modestes ne trouvent plus de logement.

«Le nombre de permis de construire accordés laisse présager une nouvelle baisse.»

### Quelles en sont les causes? La production de logements s'est tout de même poursuivie à un niveau élevé pendant la pandémie?

Oui, mais depuis 2018, on a tendance à construire moins de logements. À l'époque, plus de 53 000 nouveaux logements ont été construits, en 2021, il y avait encore près de 46 000 unités. En 2022, ce sera probablement encore moins. Le nombre de permis de construire délivrés laisse présager un nouveau recul. Entre 2016 et fin 2022, ils ont diminué de près de 29 pour cent. Par ailleurs, la construction de logements en a profité ces dernières années du fait que de nombreux investisseurs ont investi dans l'immobilier en raison des taux d'intérêt négatifs. Cette phase est désormais terminée. Les coûts de construction augmentent également et la construction est généralement devenue plus exigeante, surtout dans les zones déjà urbanisées. Les projets de densification y ont du mal et se heurtent à des résistances.

«Actuellement, la situation est très tendue dans la région de Zurich, en Suisse centrale, dans l'Arc lémanique et dans les Grisons.»

### Où et qui sont les plus touchés par la pénurie de logements?

Actuellement, la situation sur le marché du logement est très tendue, surtout dans la région de Zurich, en Suisse centrale, dans l'Arc lémanique et dans les Grisons, alors qu'il existe encore des régions où il est facile de trouver un logement.



Guy Parmelin recueille des informations sur un chantier.

photo ad.

### Quelles en sont les conséquences?

Ce sont surtout les personnes qui cherchent un nouveau logement et qui ont des revenus modestes qui sont concernées. En d'autres termes, ce sont les logements bon marché qui sont les plus demandés.

### Le marché a-t-il échoué?

En principe, on pourrait s'attendre à ce que le marché réagisse aux signaux de pénurie, de sorte que davantage de logements soient à nouveau construits. Toutefois, les conditions-cadres sont complexes et différents facteurs doivent être pris en compte. La forte activité de construction des 10 à 15 dernières années était également due à la situation particulière des taux d'intérêt bas ou négatifs. Les investisseurs ont à nouveau des alternatives au secteur immobilier. La hausse des coûts de construction et l'allongement des délais de traitement des demandes de permis de construire contribuent à ce que l'activité de construction n'augmente pas aussi rapidement.

«Nous devons premièrement augmenter l'offre de logements, deuxièmement créer suffisamment de logements à prix avantageux et troisièmement, ces logements devraient être adaptés aux besoins.»

### Quels sont les objectifs que vous voulez atteindre?

En ce qui concerne l'offre de logements, c'est en premier lieu le secteur de la construction et de l'immobilier qui est sollicité. Mais nous devons envisager d'agir sur les conditions-cadres. Nous ne devons pas perdre de vue trois objectifs: premièrement, nous devons augmenter l'offre de logements, deuxièmement, nous devons créer suffisamment de logements à prix modérés et, troisièmement, ces logements doivent être adaptés aux besoins. En d'autres termes, il faut construire au bon endroit, de manière durable et pour une société en mutation.



### **Des objectifs aux mesures. Que fait la Confédération pour mettre suffisamment de logements à disposition?**

L'article 108 de la Constitution fédérale confère à la Confédération une compétence générale en matière d'encouragement à la construction de logements, mais aussi d'accès à la propriété et de soutien à la construction de logements d'utilité publique. Actuellement, l'aide au logement de la Confédération se concentre sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique. En outre, l'Office fédéral du logement encourage la recherche sur le logement, entretient des échanges avec différents acteurs du marché du logement et mène depuis 2013 un dialogue institutionnalisé sur la politique du logement avec les cantons et les villes.

### **Quel rôle donnez-vous à la construction de logements d'utilité publique dans cette situation?**

La construction de logements d'utilité publique joue un rôle important dans

la mise à disposition de logements à prix modérés, notamment parce que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'orientent vers les loyers basés sur les coûts. Avec le renouvellement récent des crédits-cadres pour les deux instruments d'encouragement que sont le fonds de roulement et les cautionnements pour la CCL, le Conseil fédéral et le Parlement ont souligné l'importance de la construction de logements d'utilité publique.

«Le principe de base d'une coopérative, à savoir que l'on obtient plus ensemble que seul, est toujours valable aujourd'hui.»

### **Est-ce l'heure de gloire des coopératives de construction?**

Les coopératives de construction peuvent certainement apporter une contribution à la résolution de ce défi. C'est pourquoi nous avons les instruments d'encouragement mentionnés. Je connais bien le système coopératif en tant que viticulteur et agriculteur. Le principe de base d'une coopérative, à savoir que l'on obtient plus en travaillant ensemble que seul, est toujours valable aujourd'hui.

### **Qu'attendez-vous maintenant des coopératives de construction?**

Le fait que la Confédération encourage la construction de logements d'utilité publique et les coopératives de construction implique des responsabilités. J'attends donc des coopératives de construction qu'elles apportent également leur contribution en créant davantage de logements, et surtout à des prix avantageux.

### **Les coopératives de construction ne sont donc pas seulement un «instrument de gauche» comme on le prétend souvent?**

La construction de logements d'utilité publique et son encouragement sont un objectif de la Constitution fédérale.

Le principe coopératif n'a pas de couleur politique.

### **Qu'attendez-vous des cantons et des communes?**

L'approvisionnement en logements proprement dit se fait au niveau local et régional. Les cantons, les villes et les communes ont donc un rôle important à jouer. Notamment en raison de leurs compétences en matière d'aménagement du territoire et parce qu'ils sont les autorités délivrant les permis de construire.

Une bonne politique du logement repose donc sur une bonne collaboration entre les trois niveaux de l'État, dans un climat de confiance. La Confédération peut conseiller et soutenir les cantons, les villes et les communes, par exemple avec les instruments d'encouragement mentionnés. L'automne dernier, la Confédération a par exemple publié un guide pour un habitat attractif dans les régions de montagne. Les compétences actuelles restent également valables en ce qui concerne la pénurie de logements. Je considère que notre tâche, du côté de la Confédération, consiste avant tout à créer un cadre pour la discussion sur de meilleures conditions-cadres.

«La construction de logements d'utilité publique joue un rôle important pour les logements à prix modérés.»

### **La situation actuelle a-t-elle des répercussions sur le droit du bail et l'aménagement du territoire?**

Si la situation continue à se dégrader, cela peut avoir des conséquences. Il y aura probablement des discussions sur le droit du bail. Il y aura probablement aussi des demandes pour plus ou moins de réglementation. Je m'attends également à des discussions sur le rôle de l'aménagement du territoire, même si ce sujet ne relève pas de mon département.

Interview Kurt Bischof



avobis

## Innovative Immobilien- und Finanzierungslösungen:

Unkonventionell, massgeschneidert, smart und zukunftsgerichtet.

real estate. financial solutions. innovations.

Avobis Group AG | avobis.ch | info@avobis.ch



Wir sind Ihr Partner für  
erstklassige Aufzüge.

Schweizer Familienbetrieb mit  
Tradition und Kompetenz seit 1958.

Lift AG | Querstrasse 37 | CH-8105 Regensdorf  
Telefon 044 871 91 91 | info@liftag.ch | www.liftag.ch  
Regensdorf | Muttenz | Lachen | St. Gallen



Leuenberger  
Architekten



Zwischenräume verbinden Generationen  
\\ wir schaffen Werte zwischen dir und mir.

ROUTE 66  
1957-2023  
STEIG EIN 

Wir überzeugen Wohnbaugenossenschaften im kreativen Spielraum, im kompetenten  
Werkraum, im bilanzierten Wirtschaftsraum, im Begegnungsraum für Generationen.

# Mieten und Wohnkostenbelastung steigen

Die Aussagen von Bundesrat Guy Parmelin (Seiten 4 bis 9) werden vom unabhängigen Immobilien-Beratungsunternehmen Wüest Partner bestätigt. Die Fachleute rechnen für 2023 mit einer Erhöhung der Mietzinse und einer höheren Wohnkostenbelastung.

«Der Mangel an Mietwohnungen spitzt sich in der Schweiz zu», analysiert Wüest Partner im Immo-Monitoring zu den Aussichten 2023. Durch die rückläufige Bautätigkeit habe das Angebot im Jahr 2022 abgenommen. Das gelte insbesondere für Tourismusregionen, «welche die kollateralen Spätfolgen des Zweitwohnungsgesetzes mit voller Wucht zu spüren bekommen». Auch in Zürich, Genf oder anderen Grossstädten sei das Angebot begrenzt. Dazu komme die hohe Zuwanderung. Aus diesen Gründen gehen die Prognosen von Wüest Partner von einem Wachstum der Angebotsmieten um mehrere Prozent aus.

## Wo es günstig und wo es teuer ist

Hoch interessant ist eine neue Studie von Wüest Partner zur Wohnkostenbelastung. Dazu wurden die Einnahmen und Ausgaben von 645 000 Mieter-

haushalten berechnet. Demzufolge hat 2023 ein durchschnittlicher Haushalt 102 000 Franken Bruttoeinkommen pro Jahr. Nach Abzug von Krankenkassen und Steuern bleiben 82 000 Franken als verfügbares Einkommen übrig. Werden davon die Ausgaben für Wohnen und Pendeln abgezogen, haben Mieterhaushalte noch 58 000 Franken für den Konsum oder Ersparnisse zur Verfügung. Die Studie fördert zutage, dass die Zahl der Gemeinden, in denen die mittlere Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte im Schnitt bei über 30 Prozent liegt, zugenommen hat. Die relative Wohnkostenbelastung ist in den Kantonen Appenzell-Innerrhoden, Glarus und Jura am tiefsten; die höchsten Belastungen werden im Tessin, in Baselland und in Solothurn verzeichnet.

Überraschend: In den Grossstädten ist die relative Wohnkostenbelastung aktuell nicht viel stärker als ausserhalb der Stadtgrenzen.

## Alleinerziehende und Ältere

Einpersonnen- und Einelternhaushalte sehen sich – insbesondere in den tieferen Einkommensklassen – mit einer hohen Wohnkostenbelastung konfrontiert. So müssen etwa die meisten alleinstehenden Seniorinnen und Senioren aufgrund der vergleichsweise tiefen Renteneinkommen mehr als ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens für die Wohnkosten aufwenden.

Die Studie macht klar, dass die Wohnkostenbelastung in fast allen Regionen der Schweiz steigt. In gewissen Regionen wie in der Westschweiz, in den Arbeitsmetropolen und in den Bergregionen betrifft dies vor allem tiefere Einkommen. Für Arbeitnehmende im Niedriglohnbereich oder ohne Mög-

lichkeit, im Homeoffice zu arbeiten, wird es künftig noch schwieriger werden, auf dem freien Markt eine erschwingliche Wohnung zu finden.

## Regulatorische Eingriffe

In der aktuellen Diskussion um die Erreichung der Klimaneutralität im Immobilienpark haben die Ergebnisse dieser Studie hohe Relevanz. Regulatorische und raumplanerische Eingriffe müssen ausreichend Spielraum und Anreize schaffen, um dafür zu sorgen, dass genügend preisgünstiger Wohnraum erstellt wird oder aber wenigstens erhalten bleibt.

Kurt Bischof

## Résumé

«La pénurie de logements locatifs s'aggrave en Suisse», analyse Wüest Partner dans son Immo-Monitoring sur les perspectives 2023. En raison du recul de l'activité de construction, l'offre a diminué en 2022. Combiné à la forte immigration, il faut s'attendre à une croissance des loyers proposés de deux pour cent. Une étude sur la charge des coûts du logement a montré qu'elle est la plus faible dans les cantons d'Appenzell Rhodes-Intérieures, de Glaris et du Jura et la plus élevée au Tessin et à Soleure. Pour disposer de suffisamment de logements à prix modérés d'une part, et pour respecter la neutralité climatique d'autre part, des interventions en matière d'aménagement du territoire et de réglementation sont nécessaires.

## Résumé de page 15

La construction de logements à prix modérés est devenue un sujet sérieux et important pour le secteur immobilier. C'est ce qu'a illustré le congrès immobilier bernois de Wüest Partner, toujours bien fréquenté. Bernhard Eicher a analysé dans un exposé passionnant les facteurs qui déterminent le caractère avantageux d'un logement. Il s'agit de cinq facteurs: Le prix du terrain à bâtir, la taille du logement, le standard d'aménagement, le capital et les frais annexes. Selon Eicher, tous ces facteurs, à l'exception des coûts du capital, peuvent être influencés par les investisseurs. Et il y a eu un compliment pour les coopératives de construction: «La construction de logements coopératifs a réussi à réduire la surface habitable moyenne par personne.»

# Die technische Innovation im Bad

Mit dem patentierten Badlüftungssystem air präsentiert talsee das erste vollständig im Spiegelschrank integrierte Lüftungssystem.

Eine angenehme Atmosphäre im Bad hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Neben einer ansprechenden Gestaltung tragen auch Klima und Akustik ihren Teil zu einem positiven Raumgefühl bei. Das neue, patentierte Badlüftungssystem air erfüllt alle Voraussetzungen, um jede einzelne Badnutzung zu einem wohltuenden Erlebnis zu machen:

Indem sich das gesamte Lüftungssystem nahezu unsichtbar im Spiegelschrank verbirgt, wird der Geräuschpegel eines klassischen Badlüfters halbiert. Der Lüfter zieht die Abluft im Bad auch bei geschlossener Spiegelschranktür ab, von oben und von beiden Seiten. Feuchte Luft und Gerüche werden zuverlässig abgesaugt. Und auf einen an der Wand angebrachten, sichtbaren Lüftungskasten kann verzichtet werden. So lassen sich die Wände rund um die Bad Einrichtung uneingeschränkt gestalten.

## Mehr Ruhe und Komfort

Einfach zugänglich ist der Lüfter im Spiegelschrank im oberen Bereich hinter einer abnehmbaren Blende aus dem Mineralwerkstoff Corian® platziert. Durch diese Integration im Schrank reduziert sich der Geräuschpegel des Lüfters um –10 Dezibel (49,5 auf 39,3). Das entspricht in der Wahrnehmung einer Halbierung des Lärms und ermöglicht so mehr Ruhe und Erholung.

Für eine einfache und reibungslose Montage ist das System als Plug and Play konzipiert. Der Einrohrlüfter wird durch talsee bereits im Werk fertig vormontiert. Im Bad wird das Steuerelement des Lüfters zusammen mit dem Elektroanschluss des Spiegelschranks angeschlossen – es benötigt keinen weiteren Anschluss. Bedient wird die Lüfterfunktion über den Lichtschalter im Raum.

Fünf Spiegelschrank Modelle von talsee stehen zur Auswahl, die eine vollständige Integration des Badlüftungssystems erlauben. Dabei ist zusätzlich eine Vielzahl an individuell konfigurierbaren Optionen sowie an individuellen Massen wählbar. Mit den Einbauvarianten von intus® kann das gesamte System auch in die Wand eingebaut werden.



[www.talsee.ch](http://www.talsee.ch) > aktuelles > badlueftungssystem-air

# Welche Faktoren beeinflussen «preisgünstig»?

Die unüberhörbare Botschaft an der gut besuchten Berner Immobilienagung von Wüest Partner lautete: Preisgünstiger Wohnraum ist ein Gebot der Stunde. Spannend war die Analyse über die Einflussfaktoren auf die Preisgünstigkeit.

«Die relativ hohe Wohnkostenbelastung ändert sich in der Schweiz nicht so schnell», sagte Bernhard Eicher von Wüest Partner. Er verwies auf die Ergebnisse der erstmaligen Studie zur Wohnkostenbelastung (Seite 13) und folgerte: «Das Thema preiswerter Wohnungsbau wird immer wichtiger.»

## Um was geht es?

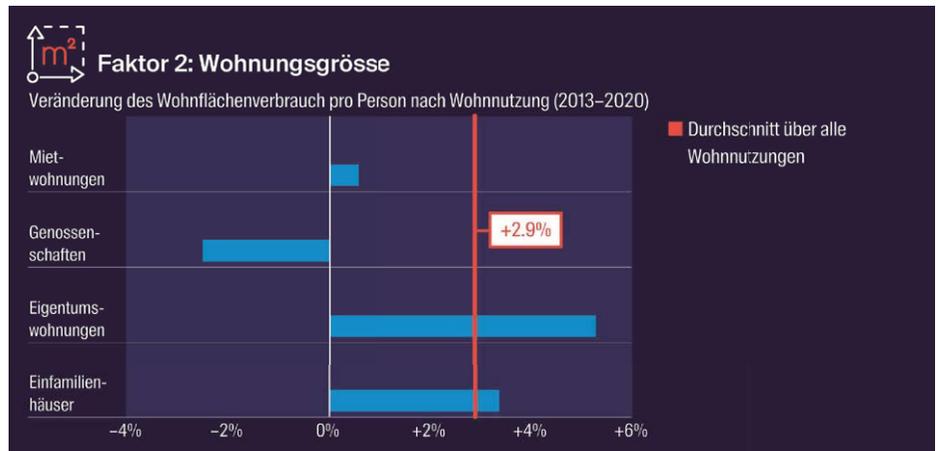
Was aber heisst denn preiswert? Auf diese rhetorische Frage gab Bernhard Eicher von Wüest Partner zwei Antwortansätze. Erstens zeigte er die aktuell drei möglichen Arten von preisgünstigem Wohnraum:

- Angebot nach Kostenmiete
- Subventioniertes Wohnen
- Übriges preiswertes Wohnen

Das Thema Preis kann gemäss Eicher zweitens auch aus Sicht der Mieterschaft betrachtet werden. Im Fokus steht hierbei die Zumutbarkeit der Wohnkostenbelastung. Gemäss der entsprechenden Studie liegt diese im Mittel aktuell bei rund 27 Prozent.

## Fünf Einflussfaktoren

Spannend war sodann die Analyse von Eicher, was denn überhaupt die Preisgünstigkeit ausmacht. Er kam auf fünf Einflussfaktoren. Da ist zunächst, erwartungsgemäss, der Baulandpreis. Dieser ist in städtischen Gebieten höher als in peripheren Gebieten. Für die Eigentümer – insbesondere die öffentliche Hand – besteht aber die Möglichkeit, ihr Bauland unter dem üblichen Marktpreis abzugeben und im Gegenzug hierfür bestimmte Anforderungen zu stellen. Beispielsweise betreffend Wohnungsgrösse, Belegung oder auch Mietzinsgestaltung. Aktuell wird dies primär von Städten gemacht. Vorzugsweise erfolgt die Landabgabe im Bau-



Den Genossenschaftswohnungen ist es als einziger Typus gelungen, den Wohnflächenverbrauch pro Person zu senken.

Grafik Wüest Partner

recht, verknüpft mit entsprechenden Bedingungen.

## Grösse und Standard

Der zweite für die Preisgünstigkeit entscheidende Faktor ist die Wohnungsgrösse. Hier konnte Eicher mit einem Kompliment aufwarten: «Der genossenschaftliche Wohnungsbau hat es geschafft, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person zu reduzieren.» (siehe Grafik). Das sei ein eigentlicher Anti-Trend: «Wohnungen müssen nicht immer grösser und grösser werden, man kann sich auch auf das Wesentliche fokussieren.» Ähnlich beim Ausbaustandard. So haben die Baukosten seit 2012 bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen teurerungsberichtigt um 13 Prozent und bei den Mietwohnungen um 8 Prozent zugenommen. «Will man preiswerten Wohnraum anbieten, muss man dieses Rennen um immer höheren Ausbaustandard nicht zwingend mitmachen.»

## Kapital und Nebenkosten

Beim Einflussfaktor Kapital haben gemeinnützige Bauträger die Nase vorne.

Da sie – etwa im Gegensatz zu Pensionskassen – keine marktübliche Rendite erzielen müssen, haben sie hier mehr Handlungsspielraum. Weiter bestehen für Baugenossenschaften Instrumente der öffentlichen Hand für günstiges Fremdkapital.

Die Nebenkosten als fünfter Einflussfaktor spielen laut Eicher eine zunehmend wichtige Rolle für die Preiswertigkeit. Der Ersatz der fossilen Heizungen reduziere nicht nur im Interesse der Umwelt die CO<sub>2</sub>-Belastung, sondern senke in vielen Fällen auch markant die Nebenkosten.

Eichers Fazit war ermutigend: Die gemeinnützigen Wohnbauträger hätten bereits viel Erfahrung, wie preiswerte Wohnungen geschaffen werden. Davon könnten künftig vermehrt auch klassische Investoren profitieren. Denn: «Von fünf Einflussfaktoren, die sich auf die Preisgünstigkeit auswirken, kann der Investor deren vier beeinflussen, um preiswerten Wohnraum zu schaffen.» Das sind Baulandpreise, Wohnungsgrösse, Ausbaustandard und Nebenkosten.

Kurt Bischof

# Wie digital sind Baugenossenschaften unterwegs?

Baugenossenschaften müssen sich digital organisieren. Das betont Jan Baumgartner, im Vorstand von WOHNEN SCHWEIZ zuständig für die Digitalisierung. Er erläutert im Interview, was unter digitaler Geschäftsführung zu verstehen ist und wie der Verband die Mitglieder unterstützen kann.

## **WOHNEN SCHWEIZ: Provokativ gefragt, verschlafen die Baugenossenschaften die Digitalisierung?**

Jan Baumgartner: Die provokative Antwort lautet Nein. Verschlafen kann man die Digitalisierung gar nicht. Das ist ein Umweltfaktor. Digitalisierung passiert einfach. Punkt, ob man will oder nicht.

«Einzelne Baugenossenschaften haben die Initiative ergriffen und sich mit der Digitalisierung Wettbewerbsvorteile verschafft.»

## **Welche Unterschiede stellen Sie beim Digitalisierungsgrad der Baugenossenschaften fest?**

Einzelne Baugenossenschaften haben die Initiative ergriffen und sich Wettbewerbsvorteile verschafft, indem sie ihr Unternehmen so gut wie möglich an die Digitalisierung als unbeeinflussbaren Umweltfaktor angepasst haben. Das gilt eher für die grossen Genossenschaften. Viele kleinere machen bestimmt auch innovative Schritte. Davon bekommt man allerdings weniger mit.

## **Wann kann sich eine Baugenossenschaft als «digital» bezeichnen?**

Total digital sind Unternehmen und eben auch Baugenossenschaften, wenn ihre Kern- und Supportprozesse komplett digital ablaufen. Wenn also

«Total digital sind Unternehmen und eben auch Baugenossenschaften, wenn ihre Kern- und Supportprozesse komplett digital ablaufen.»

beispielsweise Rechnungen, Briefe und sonstige Dokumente durch ein Scancenter eingelefen und automatisiert weiterverarbeitet werden.

## **Gibt es auch das Gegenteil?**

Leider ja. Es ist fast naiv, von Digitalisierung zu sprechen, nur weil man einen Mietvertrag als PDF speichert oder die Mietenden die defekte Lampe über eine App melden können. Das allein reicht nicht. Digitalisierung ist ein disruptiver Prozess, der die Welt verändert und bereits läuft.

## **Wo haben die Baugenossenschaften am meisten Nachholbedarf?**

In der Digitalisierung der Immobilienportfolios und dem schrittweisen Digitalisieren ihrer Prozesse. Kleinere und mittlere Genossenschaften warten ab, bis die Grossen die wichtigen Schritte Richtung Digitalisierung wagen und ihre Lernkurve durchmachen. Also man lässt die anderen gewissermassen die Fehler machen. Sorry, wenn ich das so direkt ausspreche. Aber, ehrlich gesagt, machen wir das auch so. (Schmunzelt.) Wir stehen mit den grossen Immobilienbewirtschaftern wie Wincasa in engem Kontakt und passen genau auf, wie sie mit der Digitalisierung umgehen. Solche Unternehmen sind uns weit voraus.

## **Verständlicherweise sind kleine Baugenossenschaften mit der Digitalisierung überfordert. Sie fragen sich: Wo sollen wir anfangen?**

Am besten regelmässig das Magazin WOHNEN SCHWEIZ lesen. (Lacht.) Unter der neuen Verbandscrew wird das Thema aktiv bearbeitet und versucht, über das Magazin WOHNEN SCHWEIZ, Workshops und Beratungs-

«WOHNEN SCHWEIZ will den Verbandsmitgliedern viel Konkretes, Brauchbares für den Alltag weitergeben.»

dienstleistungen den Verbandsmitgliedern viel Konkretes, Brauchbares für den Alltag weiterzugeben.

## **Daraus ist zu schliessen, dass die Digitalisierung für den Verband WOHNEN SCHWEIZ hohe Bedeutung hat?**

Ja, die Geschäftsstelle ist an der digitalen Transformation aller wichtigen Prozesse. Dass der Verband mit gutem Beispiel vorangeht, finde ich ein wichtiges Zeichen. Der Verband hat die Chance, sich im Markt zu positionieren, indem er den Mitgliedern hervorragende Dienstleistungen erbringt und das Netzwerk und die Erfahrungen der anderen Verbandsmitglieder zur Verfügung stellt.

«Digitalisierung ist ein disruptiver Prozess, der die Welt verändert.»

## **Wie kann der Verband WOHNEN SCHWEIZ die Mitglieder unterstützen?**

Unter der Motorhaube des Verbandes läuft im Moment sehr viel. Wir im Vorstand arbeiten intensiv daran, unseren Baugenossenschaften ganz gezielte und konkrete Unterstützung anzubieten. Ziel ist es, dass die Mitglieder des Verbandes unkompliziert und schnell Antworten auf ihre Fragen erhalten. Selbstverständlich ist uns bewusst, dass wir nur einen Teil der Bedürfnisse abdecken können. Wir stehen in

## Jan Baumgartner

Unser Interviewpartner ist ein erfahrener Immobilien-Treuhänder. Dynamisch und mit viel Unternehmergeist führt er seit fünf Jahren die Baugenossenschaft Zurlinden in Zürich mit über 2000 Wohnungen. Jan Baumgartner ist Mitglied im Vorstand von WOHNEN SCHWEIZ und zuständig für die Ressorts Digitalisierung und Projekte.



engem Kontakt mit Partnerfirmen der einzelnen Bereiche, die wir gerne mit unseren Mitgliedern zusammenführen können.

### **Mit einem Facebook-Account allein ist es also nicht getan?**

Nein, ein Facebook-Account ist zwar schön für die Galerie und bringt Marktoberfläche und Visualität für Unternehmen, die das beabsichtigen. Im grossen Rahmen geht es jedoch immer darum, die Kernprozesse einer Unternehmung zu digitalisieren. Dieser Prozess wird in zehn Jahren einen riesigen Schritt weiter sein.

### **Machen wir nicht gleich den grossen Sprung. Wo sehen Sie Zwischenschritte?**

Zwischenzeitlich gibt es diverse moderate Digitalisierungsmassnahmen. Sie erleichtern den Alltag und können sogar Spass machen. Beispielsweise die interaktive Zusammenarbeit an einem Touchterminal. Ich stelle fest, dass die Homeoffice-Phase der letzten zwei Jahre der Digitalisierung einen grossen Schub verpasst hat. Mir sind Unternehmen bekannt, die als Konsequenz daraus vermehrt auf Homeoffice setzen und dafür rund einen Drittel ihrer Büroflächen gekündigt haben. Damit sparen sie Geld und leisten erst noch einen kleinen Beitrag an die Nachhaltigkeit, weil die betroffenen Mitarbeitenden keinen Arbeitsweg mehr haben.

«Digitalisierungsmassnahmen erleichtern den Alltag können sogar Spass machen.»

### **Welche weiteren Zwischenschritte gibt es?**

In der Arbeit im Immobilienmanagement sind diverse Digitalisierungsmassnahmen möglich, die wenig Geld kosten, aber grossen Nutzen bringen. Zum Beispiel wenn die Bauzustände aller Liegenschaften aus einem Portfolio einheitlich digitalisiert und die Ergebnisse aggregiert und ausgewertet werden. Das bringt erstaunliche Erkenntnisse, die viel Geld in der Instandhaltung einsparen, vorausgesetzt, man zieht die richtigen Schlüsse und setzt Massnahmen konsequent um.

### **Was sagen Sie zur Cyber Security, einem Thema, das gerne verdrängt wird?**

Oh ja, diesem Thema müssen Unternehmen und Baugenossenschaften vermehrt Aufmerksamkeit schenken. Der Homeoffice-Trend bringt viele Risiken mit sich, weil von extern via Notebooks oder privaten Smartphones auf das Netzwerk zugegriffen werden kann. Auch Phishing ist eine riesige Herausforderung. Das bedingt permanentes Training. Übrigens beabsichtigen wir, dieses wichtige Thema für die Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ aufzubereiten und im Magazin in Form von praktischen Tipps weiterzugeben.

Interview Kurt Bischof

« Bei unserem bisher grössten Ersatzneubauprojekt an der Birchstrasse in Zürich-Seebach profitieren wir von der ausgeprägten Entwicklungskompetenz unserer Bauherrenvertreterin Naef & Partner AG. »

Jérôme Lutz  
Vorstand Baugenossenschaft Linth-Escher  
Präsident Baukommission Neubau Seebach

Naef & Partner AG — Fraumünsterstrasse 16 — 8001 Zürich  
www.naefpartner.com — 044 205 55 77



**ARLEWO**  
arbeiten leben wohnen



Den gemeinnützigen Wohnungsbau kennen wir seit Jahrzehnten! Nehmen Sie Platz. Unsere Spezialisten übernehmen.

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch



**Gemeinsam für eine gute Nachbarschaft.**

siedlungsidentität.ch  
info@itoba.ch | 056 552 00 32



# Dans quelle mesure les coopératives de construction sont-elles numériques?

Les coopératives de construction doivent s'organiser de manière numérique. C'est ce que souligne Jan Baumgartner, responsable de la numérisation au sein du comité directeur de LOGEMENT SUISSE. Il montre ce qu'il faut entendre par gestion numérique et comment l'association peut soutenir les membres.

Selon lui, il est impossible de passer à côté de la numérisation. «C'est un facteur environnemental – la numérisation se produit simplement, qu'on le veuille ou non.» Un processus qui change le monde.

## Les grandes coopératives gagnent du terrain

Parmi les coopératives de construction, il en découvre qui ont pris l'initiative et se sont procuré des avantages concurrentiels. Cela vaut plutôt pour les grandes coopératives. Pour beaucoup d'entre elles, il y a un besoin de rattrapage dans la numérisation des portefeuilles immobiliers et la numérisation progressive de leurs processus. «Les petites et moyennes coopératives attendent que les grandes osent faire les pas importants en direction de la numérisation et fassent leur courbe d'apprentissage.»

## Faire des économies grâce à la numérisation

Baumgartner voit entre autres dans la numérisation un potentiel d'économie. L'introduction du télétravail permet justement de réduire les surfaces de bureau et d'économiser les trajets des collaborateurs. «Dans le travail de gestion de l'immobilier, diverses mesures de numérisation sont possibles, qui ne coûtent pas cher, mais qui sont d'une grande utilité.» Par exemple, lorsque les états de construction de tous les biens immobiliers d'un portefeuille sont numérisés de manière uniforme et que les résultats sont agrégés et évalués. Cela permet d'obtenir des résultats étonnants qui permettent



## Jan Baumgartner

Notre interlocuteur est un agent immobilier expérimenté. Dynamiquement et avec beaucoup d'esprit d'entreprise, il dirige depuis cinq ans la coopérative de construction Zurlinden à Zurich, qui compte plus de 2000 logements. Jan Baumgartner est membre du comité directeur de LOGEMENT SUISSE et responsable des départements Numérisation et Projets.

d'économiser beaucoup d'argent dans la maintenance, à condition de tirer les bonnes conclusions et de mettre en œuvre les mesures de manière conséquente.

«LOGEMENT SUISSE veut fournir aux membres de l'association beaucoup de choses concrètes et utiles pour leur travail.»

## Services de l'association

Le secrétariat de LOGEMENT SUISSE montre l'exemple et est en train de numériser tous les processus. L'association veut soutenir les membres de l'association dans les étapes importantes de la numérisation en leur proposant des ateliers et des services de

conseil. «L'objectif est que les membres de l'association obtiennent des réponses simples et rapides à leurs questions.»

## La cybersécurité

Les entreprises et les coopératives de construction doivent accorder une attention accrue à ce sujet. La tendance au travail à domicile comporte de nombreux risques, car il est possible d'accéder au réseau depuis l'extérieur via des ordinateurs portables ou des smartphones privés. Le phishing constitue également un défi de taille. Cela nécessite une formation permanente. Nous avons d'ailleurs l'intention de traiter ce thème important pour les membres de LOGEMENT SUISSE et de le transmettre dans le magazine sous forme de conseils pratiques.

# Mit Digitalisierung die Immobilien im Griff

Eine Baugenossenschaft kann mit einem digitalen Immobilienmanagement Beteiligte wie Vorstand, Geschäftsstelle und Fachleute vernetzen. Das sorgt für Transparenz und eine gute Grundlage für Strategie- und Managemententscheide über das gesamte Immobilienportfolio.

Mit dem Voranschreiten der digitalen Transformation, auch in der Immobilienbranche, steigt das Bedürfnis aller Akteure, strategisch und operativ näher an «der Immobilie» zu sein und gleichzeitig mehr Daten auswerten zu können. Auftrag der Wohnbaugenossenschaften ist es, ihre bestehenden Wohneinheiten nachhaltig zu bewirtschaften, langfristig die Finanzen sicherzustellen und weiteren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine systematisierte, gesamtheitliche Managementlösung schafft dabei, was jede Genossenschaft braucht: detaillierte Analysen, effiziente Prozesse, Planungs- und Entscheidungssicherheit, Transparenz, ein professionelles Reporting sowie eine Datenablage.

## Webbasiertes ImmoTool von LUKB

Doch was genau beinhaltet ein modernes Immobilienmanagement? Alle Daten des Immobilienbestandes wer-

den systematisch digital erfasst. Expertinnen und Experten analysieren in einem nächsten Schritt jedes Objekt vertieft. Wie steht es um den Zustand? Entsprechen die Qualität und die Wirtschaftlichkeit den aktuellen Marktgegebenheiten? Es resultieren pro Objekt langfristige Investitions-, Cashflow- und Finanzierungspläne, Wertentwicklungen, ein CO<sub>2</sub>-Absenkpfad, Kennzahlen sowie Benchmark-Vergleiche. Die einzelnen Objekte und Themen werden miteinander verknüpft und korrespondieren untereinander, was schlussendlich zu einer gesamtheitlichen Portfoliobetrachtung führt. Die Basis für die Definition der Immobilienstrategie und für das Planungs- und Steuerungssystem wird dabei geschaffen.

## Auf Veränderungen reagieren

Auch hier gilt: Nichts ist so stetig wie die Veränderung! Diese resultieren aus Markteinflüssen und/oder erfolgten

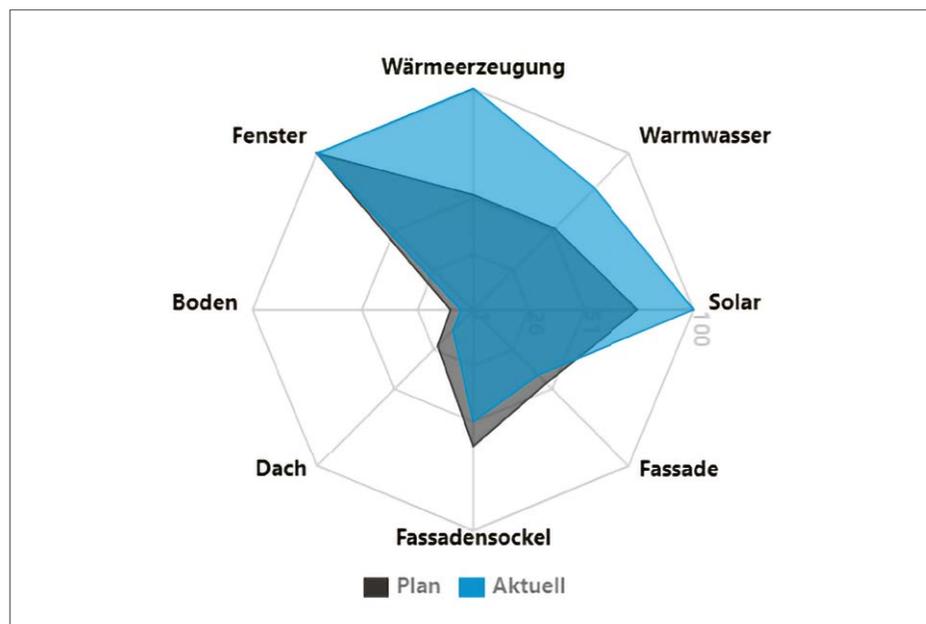
«Die einzelnen Objekte und Themen werden miteinander verknüpft und korrespondieren untereinander.»

operativen Umsetzungsmassnahmen. Dies bedingt, dass Daten und Prognosen periodisch aktualisiert werden, um zukünftige Entscheide auf einer aktuellen Basis tätigen zu können. In der Datenerfassung, der Objektanalysen und der Steuerung des Immobilienportfolios stehen die Immobilien-Experten der LUKB gerne zur Verfügung. Der direkte Zugriff auf das LUKB ImmoTool unterstützt dabei die Zusammenarbeit.

Stefan Heggli/Guido Estermann

## Weitere Infos:

[www.lukb.ch/immobilienmanagement](http://www.lukb.ch/immobilienmanagement)



Die Veränderung des CO<sub>2</sub>-Abdrucks kann grafisch dargestellt werden.

Grafik zvg

## Résumé

Une coopérative de construction peut mettre en réseau les organes et les partenaires tels que le conseil d'administration, le bureau et les spécialistes grâce à une gestion immobilière numérique. Cela assure la transparence et une bonne base pour les décisions de stratégie et de gestion concernant l'ensemble du portefeuille immobilier. La LUKB propose une telle solution avec «ImmoTool». Une gestion immobilière moderne s'impose, surtout si l'on considère les changements constants. Cela implique que les données et les prévisions soient périodiquement actualisées afin de pouvoir prendre des décisions futures sur une base actuelle.

# Ein Webauftritt ist unverzichtbar

Erstaunlich viele Baugenossenschaften haben keinen oder einen dürftigen Webauftritt. Handlungsbedarf ist angezeigt. Der Hinweis auf die schnelle Vermietung der frei werdenden Wohnungen ist nicht mehr als eine Ausrede. Die Zielgruppe besteht nicht einzig und allein aus der (potenziellen) Mieterschaft.

Wer nach einem Produkt oder einer Dienstleistung sucht, erstellt immer häufiger eine digitale Suchanfrage. Laut Statistik machen dies 80 Prozent der Menschen so. Unternehmen, deren Website in Suchmaschinen wie Google gefunden wird, haben bessere Karten, Kunden zu gewinnen. Wer keine Website besitzt, wird nicht gefunden und – so hart es klingt – existiert schlichtweg nicht. Ein guter Webauftritt ist somit die digitale Visitenkarte eines Unternehmens und ein hervorragender Verkaufskanal.

## Webauftritt schafft Vertrauen

Auch Baugenossenschaften sollte bewusst sein, dass der erste Eindruck zählt. Eine klare und gut strukturierte Website ist ein Zeichen für eine funktionierende Organisation und lässt sie gegenüber der Mieterschaft und Behörden professioneller und glaubwürdiger wirken. Dabei haben Sie es selbst in der Hand, wie Sie Ihre Genossenschaft im digitalen Schaufenster präsentieren möchten. Zum Beispiel kann den Besuchenden die Geschichte der Genossenschaft oder das Team persönlich vorgestellt werden. Das schafft Vertrauen.

«Wer keine Website besitzt, wird nicht gefunden und – so hart es klingt – existiert schlichtweg nicht.»

## Umfassende Informationen

Eine Website zeichnet sich durch ihre hohe Funktionalität aus, auf der die Zielgruppe schnell und unkompliziert zu den gewünschten Informationen gelangt. So lassen sich zum Beispiel

Schadenformulare einfach finden, digital ausfüllen, mit Fotos ergänzen und umgehend abschicken. Auch die klare Definition von Ansprechpartnern für einzelne Bereiche erleichtert die Abläufe und spart dabei wertvolle Zeit für Sie und Ihre Mieterschaft.

## Wichtig für die Personalsuche

Ein moderner Webauftritt hilft bei der Suche nach neuen Fachkräften. Besonderes Augenmerk gilt es hierbei der Teamseite zu geben, die generell eine der am meisten aufgerufenen Seiten ist. Die Mitarbeitenden sollen sympathisch und positiv mit Foto in Szene gesetzt werden, so dass beim Stellensuchenden der Anreiz erhöht wird, selbst ein Teil dieser Genossenschaft werden zu wollen.

## Vielseitige Kontaktmöglichkeiten

Für die Zielgruppe ist nicht nur die Information, sondern auch die Kontaktmöglichkeit wichtig. Das Telefon ist diesbezüglich das klassische Instrument, doch gibt es weitere moderne Kommunikationsmöglichkeiten, die über die Website angeboten werden können. Eine E-Mail erlaubt Tag und Nacht Kontaktnahme, es lässt sich aber auch ein Kontaktformular integrieren.

## Schick und trendig

Eine neue, schicke und durchdachte Website im trendigen Design hat sicherlich ihren Preis, ist aber in jedem Fall eine langfristige Investition für jede Genossenschaft.

## Angebot für Genossenschaften

WOHNEN SCHWEIZ und Blickwinkel bieten ein Einsteigerpaket an, damit

## Fachartikel

Patrik Bertschinger ist Mitinhaber der Luzerner Kommunikationsagentur Blickwinkel AG, deren Kundenstamm vorwiegend in der Immobilienbranche zuhause ist.



auch kleinere Genossenschaften zu einer eigenen Website kommen: [www.wohnen-schweiz.ch/beratungen/digitalisierung/frischer-auftritt](http://www.wohnen-schweiz.ch/beratungen/digitalisierung/frischer-auftritt)

Patrik Bertschinger

## Résumé

Il est étonnant de constater que de nombreuses coopératives de construction n'ont pas de site Internet ou seulement un site médiocre. Patrik Bertschinger, copropriétaire de l'agence de communication lucernoise Blickwinkel AG, explique pourquoi un site Internet simple et clair est aujourd'hui obligatoire. «Une bonne présence sur le web est donc la carte de visite numérique d'une entreprise et un excellent canal de vente.» Des processus tels que les annonces de réparation peuvent ainsi être simplifiés ou la confiance peut être créée grâce à un site d'équipe attrayant. «Un investissement à long terme qui en vaut la peine!»



Heizen Sie nachhaltig?

[www.sada.ch/heizung-sanieren](http://www.sada.ch/heizung-sanieren)

**Energieeffizient heizen und Kosten sparen.**




*Wir gratulieren uns zum neuen Web-Auftritt von WOHNEN SCHWEIZ.*

[www.wohnen-schweiz.ch](http://www.wohnen-schweiz.ch)

Auch der Auftritt Ihres Unternehmens könnte einen frischen Look vertragen? Kontaktieren Sie uns. [www.blickwinkel.lu](http://www.blickwinkel.lu)

Unser Service von A bis Z:

Konzept	Identity	Branding	Text
Design	Media	Print	Web
Digital	Beschriftungen		



# camenzind architekten

Camenzind Architekten AG  
 Dipl. Architekten ETH SIA  
 Dipl. Bauleiter Hochbau  
 Steinhofstrasse 44  
 CH - 6005 Luzern  
 041 318 30 60  
[info@camenzindarchitekten.ch](mailto:info@camenzindarchitekten.ch)  
[www.camenzindarchitekten.ch](http://www.camenzindarchitekten.ch)

# Steigende Komplexität digital bewältigen

In den letzten 30 Jahren haben sich Gebäude in technischer Hinsicht radikal verändert. Als Verwaltung den Überblick zu behalten, ist nicht einfach. Die Systeme agieren oft unabhängig voneinander. Damit wird die Digitalisierung nicht ausgenutzt. Doch es geht auch anders.

Gebäude wurden zu Kraftwerken, Wohnungen mit eigenen Lüftungsanlagen ausgerüstet und zu vielen technischen Einrichtungen werden Handy-Apps angeboten. Das Problem: Die Systeme sind (noch) nicht digital vernetzt. Meistens kann die Verwaltung bei Störungen erst reagieren, wenn verärgerte Bewohnerinnen und Bewohner anrufen. Oder ein anderes Beispiel sind Zählerstände. Sie werden von jedem System separat gesammelt und können nur mit viel Aufwand ausgewertet werden. Ein Übertrag der Daten in die Verwaltungssoftware erfolgt von Hand.

## Einzelsysteme vernetzen

Es geht auch anders. Was im gewerblich-industriellen Umfeld bereits seit Jahren eingesetzt wird, kommt zunehmend bei Wohnüberbauungen zum Einsatz. Einzelsysteme werden untereinander vernetzt und so konzipiert, dass ihre Daten auf eine übergeordnete Ebene, ein sogenanntes Leitsystem, übertragen werden können. Julien Lehner leitet bei CKW Gebäudetechnik den Bereich Gebäudeautomation und konzipiert solche Systeme. Er schildert ein konkretes Beispiel anhand einer Mehrfamilienhaus-Überbauung. In dieser wird ein Lastmanagement für die Elektromobilität, ein Energiemanagement für die Solaranlage sowie eine Steuerung für die Wärmepumpe benötigt. «Traditionell würden dafür drei komplett voneinander unabhängige Steuerungen konzipiert, in Betrieb genommen und gewartet», erklärt Lehner. Zusätzlich würden technische Netzwerke für die Erschliessung der Ladestationen, die Vernetzung der Wechselrichter sowie für den Fernzugriff auf die Heizungssteuerung aufgebaut. Hinzu kommt ein weiteres



Alles auf einen Blick in der Hand: Die Digitalisierung hilft bei der optimalen Betreuung eines Gebäudes.

Bild zvg

System für die Abrechnung der Heizkosten und des Wasserverbrauchs.

## Kosteneinsparungen

Das muss nicht sein! Sowohl die Steuerungen wie auch die Netzwerke können zu einem System vereint und damit massiv vereinfacht werden. «Die Verwaltung funktioniert über eine gemeinsame Plattform, Alarm- und Störungsmeldungen können abgesetzt und die Daten zentral verwaltet werden», erklärt Lehner. Solche Systeme lassen sich nicht nur in Neubauten, sondern auch im Bestand realisieren. Die positiven Folgen sind weniger Aufwand, tiefere Kosten und eine Steigerung der Energieeffizienz. Lehner rät: «Sobald ein System im Gebäude angepasst wird, lohnt es sich, den Einsatz eines Gesamtsystems in Betracht zu ziehen.» Oft liessen sich mit wenig Aufwand mehrere Systeme zusammenfassen.

«Weil der Umfang bei einer Wohnüberbauung vergleichsweise klein ist, sprechen wir von einem Leitsystem light.» Damit nicht genug: Ein integrales Leitsystem kann mit vielen Funktionen erweitert werden. So können beispielsweise ein Zutrittssystem, Sicherheitsfunktionen oder Smart-Home-Funktionen zugebaut werden.

Simon Schärer

## Weitere Informationen und Beratung:

[www.ckw.ch/smartbuilding](http://www.ckw.ch/smartbuilding)

## Résumé

Dans le domaine du bâtiment, la numérisation est encore trop peu utilisée aujourd'hui. Au cours des 30 dernières années, les types d'appareils et leurs fonctionnalités ont radicalement changé. Les administrations sont par exemple dépassées en cas de panne, car les systèmes sont rarement mis en réseau de manière intelligente. Julien Lehner de CKW Gebäudetechnik conseille: «Dès qu'un système est adapté dans un bâtiment, il vaut la peine d'envisager l'utilisation d'un système global.» Avec un tel système, la gestion fonctionne via une plateforme commune, les messages d'alarme et de panne peuvent être envoyés et les données gérées de manière centralisée. Ils peuvent être mis en place non seulement dans les nouveaux bâtiments, mais aussi dans les bâtiments existants. Les conséquences positives sont une réduction des efforts, une baisse des coûts et une augmentation de l'efficacité énergétique.

# myBGF-App für Kommunikation untereinander

Die myBGF-App der Baugenossenschaft Frohheim fördert den Zusammenhalt unter den Mieterinnen und Mietern. Die neue App kann zum Beispiel Reparaturmeldungen erfassen, genossenschaftsinterne Veranstaltungen propagieren oder auf dem Marktplatz allerlei Dinge anbieten.

«Die App ist für uns nur das i-Pünnlein in der Digitalisierung», sagt Daniel Angst, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Frohheim BGF. Ein Nebenprodukt der Digitalisierung sozusagen. Für die Zürcher Baugenossenschaft mit heute 1084 Wohnungen begann die Digitalisierung vor mehr als einem Jahrzehnt. «Auch für kleine Baugenossenschaften ist die Digitalisierung eine Herausforderung. Sobald man hingegen eine professionelle Geschäftsstelle hat, ist die Digitalisierung unumgänglich.» Sämtliche Geschäftsbereiche vom Mietvertrag über die Buchhaltung bis zur technischen Ver-

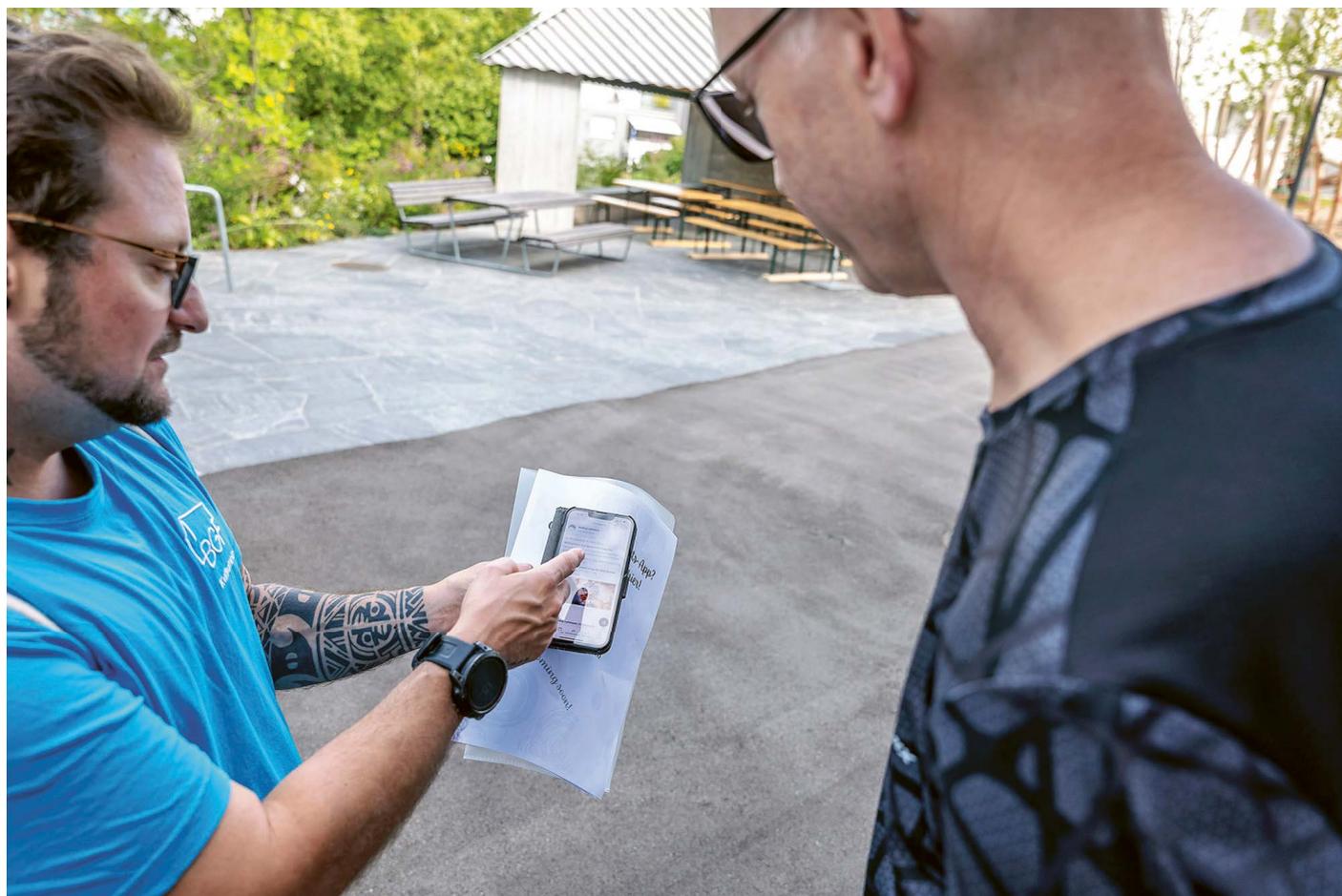
waltung der Liegenschaften wurden bei der Baugenossenschaft Frohheim Zürich in den letzten zwölf Jahren digitalisiert. Das Erste waren die Mieterdossiers. Angst, der seit Jahrzehnten in der Genossenschaftsbranche tätig ist, erinnert sich an die früheren Hängedossiers mit den Mieterakten. «Damals hat man selten das gefunden, wonach man suchte.»

### In drei Klicks bei den Infos

Mit drei Klicks am Ziel: Dieses Prinzip wurde bei der BGF bei allen zu digitalisierenden Prozessen verfolgt. «Ohne Umstellung auf das <Drei-Klicks-Prin-

«Ohne Umstellung auf das Drei-Klicks-Prinzip könnten wir heute nicht in dieser Effizienz arbeiten.»»

zip» könnten wir heute nicht in dieser Effizienz arbeiten», sagt er. Und fügt an: «Die Digitalisierung ist nicht mehr wegzudenken.» Wo früher zig Bundesordner mit abgelegten Rechnungen waren, gibt es heute ein übersichtliches digitales System mit keinem einzigen Blatt Papier. Auch die Papierformulare mit Schnittstellen zur SVA, SUVA oder Lohnmeldung am Ende eines Jahres fallen heute weg.



Andrej Lehmann, Fachperson Soziokultur bei der BGF, erklärt in den Siedlungen die Funktionen der App.

Bild zvg

«Wir möchten den Mieterinnen und Mietern, die untereinander kommunizieren wollen, mit dieser App eine Plattform bieten.»

Daniel Angst

### App für Genossenschaftsleben

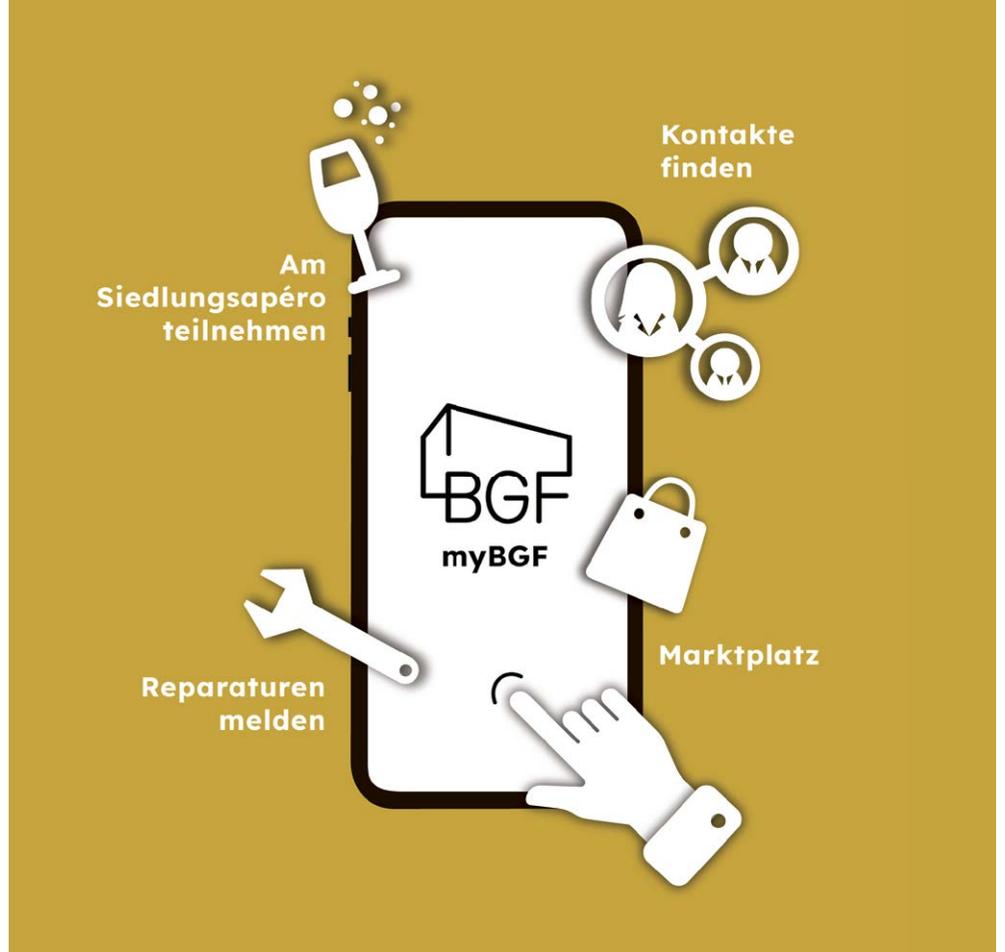
Mit der jüngst eingeführten myBGF-App setzt die Genossenschaft die Digitalisierung auch in den Dienst des Gemeinschaftslebens. «Wir könnten die App auch als Verwaltung nutzen, es ist aber nicht unser Fokus – wir möchten den Mieterinnen und Mietern, die untereinander kommunizieren wollen, eine Plattform bieten.» Neben einer vereinfachten Erfassung der Reparaturmeldungen oder der Reservation von Gästezimmern bietet die myBGF-App einen Marktplatz, ein Umfragetool oder einen Veranstaltungskalender.

### Investition in die Zukunft

Der Input für die App kam von aussen, also von Anbietern. «Für uns hat deren Einführung jedoch Sinn gemacht.» Dafür musste gemäss Angst «das Rad nicht neu erfunden werden». Die BGF hat verschiedene Branchenlösungen geprüft und sich schlussendlich für die App Flink, die von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ in Zusammenarbeit mit der Firma Panther entwickelt wurde, entschieden. Eine Lösung, die ihren Preis hat: «Die Investitionen waren nicht gerade unerheblich, aber im Gesamtkontext eine gute Investition für die Zukunft.» Auch personelle Ressourcen waren gefordert. Ein Viererteam der BGF-Verwaltung sei intensiv mit der Entwicklung beschäftigt gewesen.

### Infoanlässe in den Siedlungen

Die Baugenossenschaft Frohheim hat die App schrittweise in den Siedlungen eingeführt. Nachdem sie in zwei Siedlungen während vier Monaten getestet wurde, kommt sie seit Ende Januar in allen 16 Siedlungen der BGF zur Anwendung. Zugriff haben Mieterinnen und Mieter eins und zwei des Mietvertrags, also keine Kinder und Jugend-



Die neue App erlaubt vielfältige Anwendungen für den Wohnalltag oder die Freizeit in der Siedlung.

Grafik zvg

«Die Investitionen waren nicht gerade unerheblich, aber im Gesamtkontext eine gute Investition für die Zukunft.»

liche. Um die weniger technikaffine Mieterschaft nicht auszuschliessen, wurden Informationsanlässe in den Siedlungen durchgeführt. Allerdings sind diese auf weniger Anklang als vermutet gestossen. «Gut, die App ist auch relativ einfach zu bedienen.» Von der App erhofft sich die Baugenossenschaft Frohheim insgesamt einen positiven Einfluss auf die Freiwilligenarbeit. «Wir möchten, dass sich die Genosschafterinnen und Genosschafter besser austauschen können.»

Sarah Bischof

### Résumé

Saisir des annonces de réparation, annoncer des manifestations internes à la coopérative ou proposer toutes sortes de choses sur la place du marché – depuis cette année, l'application myBGF-App simplifie et favorise la cohabitation des coopérateurs de la coopérative de construction Frohheim Zurich. L'une des plus grandes coopératives de construction zurichoises propose ainsi un outil permettant de simplifier la communication entre les locataires. Cela devrait avoir un effet positif sur le travail bénévole. L'introduction de l'application s'est faite par étapes. Elle a d'abord été testée pendant quatre mois sur deux sites. Depuis fin janvier, elle est active sur les 16 sites de BGF. L'introduction a été accompagnée de séances d'information. Pour ce faire, la BGF a eu recours à la solution de branche Flink.

# Die Digitalisierung hat viele Facetten

Der Verband WOHNEN SCHWEIZ geht mit gutem Beispiel voran und setzt konsequent auf Digitalisierung. Schritt für Schritt soll der ganze Geschäftsverkehr digitalisiert werden und auch den Mitgliedern Mehrnutzen bringen.

Wenn schon, denn schon, haben sich Vorstand und Geschäftsstelle von WOHNEN SCHWEIZ gesagt. Das bedeutet: Ja zur Digitalisierung, aber professionell und konsequent von A bis Z geplant und schrittweise umgesetzt. Deshalb hat der Verband ein befristetes Pensum von 10 Prozent für Simon Pfister geschaffen. Der IT-Spezialist beschäftigt sich hauptberuflich bei den SBB mit grossen Digitalisierungsprojekten und freut sich, sein Wissen im Rahmen eines Verbandes zur Verfügung zu stellen: «Für mich eine ganz neue und sehr spannende Welt.»

«Vorstand und Geschäftsstelle stehen klar hinter der Digitalisierung, sie wollen die Transformation.»

## Das Team beteiligen

Pfister hat bei seinem Start beim Verband WOHNEN SCHWEIZ gute Voraussetzungen angetroffen. «Vorstand und Geschäftsstelle stehen klar hinter der Digitalisierung, sie wollen die Transformation.» Die Schaffung eines kleinen Pensums macht Sinn. «Bei einem kleinen Team ist die Gefahr gross, dass in der Fülle der vielfältigen Alltagsaufgaben die Digitalisierung zwar proklamiert wird, aber niemand hat die nötigen Ressourcen, um sich konsequent darum zu kümmern.» Damit kommt er auf den Kern und den Charakter der Digitalisierung zu sprechen. Digitalisierung habe nicht einfach einen Anfang und ein Ende. Es sei ein ständiger Prozess, bestehe aus vielen Facetten, ja es handle sich eigentlich um eine Philosophie. Damit der Prozess gelinge, muss das gesamte Team auf der

Geschäftsstelle aktiv einbezogen werden. In der ersten Phase war dies entscheidend, als es um die Entwicklung der Prozesslandkarte gegangen ist. Diese bildete die Grundlage für die Ausschreibung der neuen Geschäftssoftware für einen Lieferanten und das Arbeitsprogramm.

## Mitglieder werden profitieren

Pfisters grosse und umfassende Aufgabe lautet: Digitalisierung der Geschäfts- und Verbandstätigkeit, soweit diese Sinn macht. «Um dieses grosse Ziel zu erreichen, gehen wir step by step vor.» Ein erstes Element konnte mit der komplett erneuerten Website bereits realisiert werden. Der zweite grosse Schritt ist die Einführung von standardisierten und durchgängigen Cloud Services, welche die Arbeit der Geschäftsstelle mit Vorstand und Partnern noch effizienter gestalten werden. Dieser Schritt ist bereits grösstenteils abgeschlossen. Der dritte grosse Schritt ist die Digitalisierung der Geschäftsprozesse. Im April folgt der «go live» der neuen Geschäftssoftware, welche den Grundstein für komplett digitalisierte Geschäftsprozesse legt. Die Einführung erfolgt iterativ in klar definierten und verdaubaren Umsetzungsschritten. Die erste Iteration beinhaltet die Umstellung der Finanzbuchhaltung inklusive Darlehen und die ganzen Mitgliederstammdaten. In weiteren Iterationen folgen das Ver-

«Auch die Mitglieder des Verbandes werden profitieren: einerseits im direkten Geschäftsverkehr, andererseits beim Wissenstransfer für die eigene Baugenossenschaft.»

## Resumé

L'association LOGEMENT SUISSE joue la carte de la numérisation. Simon Pfister s'occupe, dans le cadre d'une petite charge de travail, de la transformation de l'ensemble des transactions commerciales et des activités de l'association dans la mesure où cela a un sens. L'avantage d'un mandataire réside dans la chance qu'a un spécialiste de se concentrer et de se consacrer de manière ciblée à cette tâche. La numérisation de LOGEMENT SUISSE sera mise en œuvre progressive-ment. Au final, les membres en profiteront également. D'une part, des échanges commerciaux immédiats et, d'autre part, du transfert de connaissances.

anstellungsmanagement und eine Portallösung für Verbandsmitglieder, die den digitalen Austausch und Wissenstransfer zwischen Mitgliedern und Verband ermöglicht. Pfister und der Verband sind überzeugt, «dass schlussendlich auch die Mitglieder des Verbandes profitieren werden»: einerseits im direkten Geschäftsverkehr, andererseits beim Wissenstransfer für die eigene Baugenossenschaft.

# Baugenossenschaften und neuer Datenschutz

Das revidierte Datenschutzgesetz DSG tritt am 1. September 2023 in Kraft. Das neue DSG ist eine Angleichung an das Datenschutzniveau der EU. Welche Konsequenzen haben die neuen Anforderungen für Baugenossenschaften?

Unter der Bearbeitung von Daten natürlicher Personen versteht man unter anderem die Beschaffung, Speicherung, Aufbewahrung, Verwendung, Veränderung, Bekanntgabe, Archivierung oder Löschung. Grundsätzlich ist die Datenbearbeitung durch Private – also zum Beispiel Wohnbaugenossenschaften – erlaubt, solange die Grundsätze des Datenschutzrechts beachtet werden. Einer der wichtigsten datenschutzrechtlichen Grundsätze ist jener der Zweckbindung. So dürfen Personendaten nur zu dem Zweck bearbeitet werden, für den sie erhoben wurden, der gesetzlich vorgesehen oder aus den Umständen ersichtlich ist. Eine weitergehende oder anderweitige Bearbeitung ist demnach nicht erlaubt. So dürfen beispielsweise die Daten von Wohnungsinteressenten ohne deren Zustimmung nicht an andere Liegenschaftsverwaltungen weitergegeben werden.

## Verhältnismässigkeit

Ein weiterer wichtiger Grundsatz ist derjenige der Verhältnismässigkeit. Dieser sieht vor, dass nur Daten beschafft und bearbeitet werden dürfen, die geeignet und objektiv gesehen erforderlich sind, um den Zweck zu erreichen. So darf die Verwaltung Auskünfte über die finanziellen Verhältnisse der künftigen Mieterschaft verlangen, damit sie sich versichern kann, ob die Mieterschaft die Miete bezahlen können wird. Jedoch unzulässig sind auch weiterhin zum Beispiel Fragen zu allfälligen bestehenden Leasing- oder Abzahlungsverträgen.

## Informationspflicht

Von grosser Bedeutung sind auch die Informationspflichten, die der Datenbearbeiter gegenüber den Betroffenen

wahrnehmen muss. Diese werden mit der Revision des DSG noch erhöht. Der Datenbearbeiter muss die betroffenen Personen mindestens über die Beschaffung der Daten, deren Bearbeitungszweck, seine Identität und den Kreis der die Personendaten empfangenden Stellen informieren. Dies kann in einer sogenannten Datenschutzerklärung erfolgen, die beispielsweise in das Anmeldeformular für Mietinteressierte und in den Mietvertrag integriert werden kann sowie auf der Website der Genossenschaft abrufbar sein sollte.

## Recht über die Daten

Das neue Recht stärkt auch die Rechte der durch die Personendatenbearbeitung betroffenen Personen. Sie können weiterhin Auskunft über die bearbeiteten Daten verlangen – unter anderem auch, dass ihre Daten berichtigt, vernichtet oder die Bearbeitung gesperrt wird. Allerdings sieht das Gesetz Rechtfertigungsgründe für rechtmässig beschaffte Daten vor. So ist eine Datenbearbeitung nicht widerrechtlich, wenn Personendaten über einen Vertragspartner in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Abwicklung eines Vertrags bearbeitet werden. So dürfen rechtmässig beschaffte Daten zur Mieterschaft solange bearbeitet werden, wie ein Mietvertrag besteht oder mit der Geltendmachung von Ansprüchen zu rechnen ist. Anschliessend sind die Daten aber zu vernichten oder zu anonymisieren. Zu erwähnen ist auch, dass mit dem neuen DSG bei vorsätzlicher Verletzung gewisser Bestimmungen des DSG happige Bussen drohen können. Der Gesetzgeber hat die Maximalbusse auf CHF 250 000 angehoben.

Andrea Meule



## Ratgeber Recht

Andrea Meule ist Rechtsanwältin und Notarin in der Kanzlei Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG, Luzern.



## Résumé

La loi révisée sur la protection des données (LPD) entrera en vigueur le 1er septembre 2023. La nouvelle LPD s'accompagne parfois d'un alignement sur le niveau de protection des données de l'UE. La loi sur la protection des données entre en jeu dès lors que des données personnelles sont traitées. En principe, le traitement des données par des personnes privées – par exemple des coopératives d'habitation – est autorisé tant que les principes du droit de la protection des données sont respectés.

Il s'agit notamment des principes de finalité, de proportionnalité et d'obligation d'information. Le nouveau droit renforce les droits des personnes concernées par le traitement de données personnelles. En outre, les amendes maximales en cas de violation intentionnelle de certaines dispositions de la LPD ont été portées à CHF 250 000. En résumé, les coopératives d'habitation devront continuer à l'avenir à respecter les principes de traitement déjà en vigueur aujourd'hui.

# Logements d'utilité publique pour le canton de Vaud

La fondation Equitim est un nouveau membre de LOGEMENT SUISSE. Elle possède 143 logements dans le canton de Vaud, et d'autres sont en construction. Outre des logements abordables, elle entend également proposer des infrastructures pour les pouvoirs publics.

La fondation Equitim, active dans la construction de logements d'utilité publique, réunit plusieurs partenaires autour d'un objectif commun: investir de façon durable ses ressources dans des projets d'infrastructures et de logements de qualité à loyer accessible, en parfaite symbiose avec la politique du logement des communes et propriétaires fonciers.

## Hauts standards de durabilité

Forte de son équipe spécialisée dans l'immobilier et experte dans le fonctionnement des autorités locales, l'équipe d'Equitim œuvre depuis les premières étapes du projet jusqu'à son exploitation, répondant aux plus hauts standards actuels de durabilité.

La démarche d'Equitim se veut écologiquement et socialement responsable. La fondation inclut donc les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) tout au long du processus d'analyse et des décisions d'investissement.

## Pour les collectivités publiques

En adaptant de manière innovante le mécanisme du droit distinct et permanent (DDP), Equitim permet non seulement de proposer des logements à loyer accessible, mais également des infrastructures adaptées pour les collectivités publiques. Des projets tels que salle polyvalente, UAPE, crèche ou parking peuvent également être développés grâce au modèle d'Equitim.

## Développer dans d'autres cantons

Equitim et ses partenaires ont développé plusieurs centaines d'appartements dans le canton de Vaud. Différentes typologies d'appartements sont proposées afin de pouvoir offrir plu-



Les deux immeubles construits sur la parcelle «Le Pâquis» à Cheseaux-sur-Lausanne, pour un total de 39 logements d'utilité publique.

sieurs catégories de loyers adaptés à la classe moyenne: logements protégés, logements subventionnés, logements à loyer abordable, logements à loyer accessible. La fondation souhaite également se développer dans d'autres cantons et mettre de nouveaux loge-

ments d'utilité publique sur le marché romand. Equitim est actuellement propriétaire de 143 logements et trois projets sont en construction et/ou en phase de réalisation pour un total de 178 appartements.

Pascal Magnin

## Zusammenfassung

Die Stiftung Equitim ist seit kurzem Mitglied von WOHNEN SCHWEIZ. Sie vereint mehrere Partner mit einem gemeinsamen Ziel: ihre Ressourcen nachhaltig in Infrastrukturprojekte und qualitativ hochwertige, erschwingliche Wohnungen zu investieren. Equitim besitzt derzeit 143 Wohnungen im Kanton Waadt und drei Projekte mit insgesamt 178

Wohnungen sind im Bau und/oder in der Realisierungsphase. Sie ermöglicht auch Projekte wie Mehrzweckhallen, Kindertagesstätten, Kinderkrippen oder Parkplätze, die für die öffentliche Hand geeignet sind. Die Stiftung möchte auch in andere Kantone expandieren und neue gemeinnützige Wohnungen auf den Westschweizer Markt bringen.

# Bureau romand renforcé par une secrétaire

Depuis le 1er décembre 2022, notre association s'est dotée d'une antenne romande sous l'appellation LOGEMENT SUISSE. Les locaux du secrétariat sont spacieux et permettent de travailler efficacement au développement de notre association sur le territoire romand en faveur du logement d'utilité publique.

Les derniers mois plusieurs contacts ont été pris avec des représentant(e)s de coopératives et de fondations afin de leur présenter nos différents services et les aider dans leurs projets ou la gestion de leur entité. LOGEMENT SUISSE va également poursuivre ses démarches auprès des collectivités publiques romandes. Les communes sont en effet des partenaires privilégiés pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique en ce qui concerne les terrains à bâtir et la création de nouveaux quartiers d'habitation dans lesquels s'inscrivent une part de logements d'utilité publique.

## Secrétariat renforcé

Le secrétariat de LOGEMENT SUISSE à Lausanne a été renforcé par l'engagement de Madame Martine Descombaz qui gère le secrétariat et les aspects administratifs. Nous lui souhaitons la bienvenue et beaucoup de succès dans son travail à LOGEMENT SUISSE.

## Mailing d'environ 1100 adresses

Martine Descombaz est également responsable de la gestion d'un important fichier d'adresses. À ce titre, elle a chapeauté l'organisation d'un mailing incluant un courrier de présentation



Nouveau au secrétariat de LOGEMENT SUISSE:  
Martine Descombaz.

de l'antenne romande de LOGEMENT SUISSE. Ce mailing comportait environ 1100 adresses de personnalités et d'entités qui gravitent autour du domaine du logement d'utilité publique en Suisse romande, telles que les communes et les villes, les services et offices du logement des villes et des cantons, les personnalités politiques, les partis politiques, des coopératives d'habitation, des fondations et une sélection d'adresses de partenaires privés.

## Visite de l'écoquartier en mai

En collaboration avec la Direction à Lucerne et le représentant de la Suisse romande, Monsieur Pascal Magnin, Madame Martine Descombaz va s'astreindre prochainement à l'organisation d'une visite de l'écoquartier des

## Zusammenfassung

Seit dem 1. Dezember 2022 verfügt unser Verband unter dem Namen LOGEMENT SUISSE über einen Sitz in der Romandie. Die Räumlichkeiten des Sekretariats sind geräumig und ermöglichen es, effizient an der Entwicklung unseres Verbands in der Romandie zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu arbeiten. Mit Martine Descombaz wurde das Sekretariat verstärkt. Unter ihr wurde bereits ein Mailing an 1100 Adressen verschickt, um über die Westschweizer Zweigstelle zu informieren. Für den Mai ist ein Besuch des Ökoquartiers Les Vergers in Meyrin (GE) geplant.

Vergers à Meyrin (GE). Cet événement aura lieu au mois de mai 2023. Les informations relatives à cette « sortie » et les inscriptions seront communiquées à tous nos membres ainsi qu'à une sélection d'adresses de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, lors d'un prochain mailing spécifique à la visite du plus grand écoquartier en Suisse romande.

Pascal Magnin

## Voranzeige

Am **7. Juni 2023**, 17.15 Uhr,  
findet die Generalversammlung der  
**Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, hbg,**  
im Hotel Schweizerhof, Bahnhofplatz 7, 8001 Zürich, statt.

Geschäftsstelle: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstr. 9, 8001 Zürich, Telefon 044 292 63 21



# Fonds de Roulement: Sonderprogramm nutzen

Der Bund unterstützt mit dem Sonderprogramm des Fonds de Roulement umfassende energetische Sanierungen von Baugenossenschaften. Es gilt die Gunst der Stunde dieser aktuell grosszügigen Unterstützung zu nutzen. Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ stellt fünf Beispiele vor.

Die guten News zuerst: Das Sonderprogramm des Fonds de Roulement, das Förderpaket des Bundes für energetische Sanierungen, wird bis 2025 verlängert. «Packen Sie Ihre Chance und planen Sie jetzt eine nachhaltige Sanierung in Ihrer Wohnbaugenossenschaft», motiviert Bruno Meyer, Fachspezialist Finanzierungen und Fonds de Roulement beim Verband WOHNEN SCHWEIZ. Als besonderes «Zückerli» betont er das aktuelle Sonderprogramm, bei dem die ersten 10 Jahre einer Darlehenslaufzeit von 25 Jahren zinsfrei sind. Für eine Bewerbung eignen sich nur Projekte von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die folgende zwei Bedingungen erfüllen:

1. Umfassende energetische Sanierung der Gebäudehülle auf GEAK-Stufe B oder Minergie-Standard
2. Vergabe der Aufträge soweit möglich an das lokale Gewerbe

Dass dieses Sonderprogramm speziell für Baugenossenschaften eine Chance ist, beweisen Zahlen: Die gemeinnützigen Wohnbauträger besitzen knapp 170 000 Wohnungen, die grosse Mehrheit dieser Gebäude ist über 30 Jahre alt, und somit genügen viele den heutigen energetischen Standards nicht mehr. «Dank des Sonderprogramms kann ein Teil davon ohne massive Mietkostensteigerungen erneuert werden und damit preisgünstigen Wohnraum erhalten bleiben.» Als Inspiration stellt das Magazin WOHNEN SCHWEIZ fünf neue Projekte von Verbandsmitgliedern vor, die vom Sonderprogramm des Fonds de Roulement profitieren konnten.

Sarah Bischof

## Beispiel 1

**Eigentümer:** Bau- und Immobilien-genossenschaft AG Menznau

**Objekt:** MFH Rötbergstrasse 6 in Menznau

**Wohnungen:** 12, Aufstockung um 3 Wohnungen

**Investition:** CHF 3,02 Mio.

**Beitrag FdR:** CHF 0,75 Mio.

Das Mehrfamilienhaus an der Rötbergstrasse 6 wurde im Jahr 1985 erbaut. Im Rahmen der Sanierung wurde eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle, neue Wärmeerzeugung mit Erdsonden und Fotovoltaik, gesamte Wohnungssanierungen und Vergrösserung der Balkone realisiert. Zudem werden drei zusätzliche 3.5-Zimmer-Wohnungen erstellt.

## Beispiel 2

**Eigentümer:** Wohngenossenschaft JODER Rickenbach

**Objekte:** 2 MFH, Cheschenematt 2 und 3 in Rickenbach

**Wohnungen:** 14

**Investition:** CHF 2,5 Mio.

**Beitrag FdR:** CHF 0,7 Mio.

Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 1990 bzw. 1991 erbaut. Nun wurden die kompletten Gebäudehüllen saniert, die Aussendämmungen verdoppelt sowie die Dachwohnungen zusätzlich gedämmt. Ersetzt wurden die Fenster mit neuer Dreifachverglasung, die Ölheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden und Fotovoltaik. Mit dem Liftanbau konnte zudem ein zusätzlicher Mehrwert geschaffen werden.



Innen und aussen eine Aufwertung: Die Mehrfamilienhäuser Menznau vor ...

### Beispiel 3

**Eigentümer:** Wohnen Malters  
Genossenschaft

**Objekte:** MFH (Oberfeld 9 und 11 in Malters) und MFH (Oberfeld 5 und 7 in Malters)

**Wohnungen:** 16 Wohnungen (+8 bereits fertig saniert) bzw. 16 Wohnungen (+4 wird aktuell ausgeführt)

**Investition:** CHF 4,7 Mio. bzw. CHF 4,46 Mio.

**Beitrag FdR:** CHF 1,2 Mio. bzw. CHF 1,0 Mio.

Die Liegenschaften Oberfeld 9 und 11 mit Baujahr 1994 sind bereits fertiggestellt und vollständig bezogen. Anfang Jahr wurden die Arbeiten in den Mehrfamilienhäusern Oberfeld 5 und 7 gestartet. Diese sollen Ende 2023 beendet sein. Bei beiden Objekten wird aufgestockt, die Gebäudehülle isoliert und es werden Lifte eingebaut.

### Beispiel 4

**Eigentümer:** Baugenossenschaft  
ORBANO Nottwil

**Objekte:** 2 MFH, Oberdorfstrasse  
28 und 30 in Nottwil

**Wohnungen:** 16, Aufstockung  
um 6 Wohnungen

**Investition:** CHF 5,13 Mio.

**Beitrag FdR:** CHF 1,05 Mio.

Bei den Mehrfamilienhäusern 28 und 30 mit Baujahr 1988 stand eine grosszyklische Sanierung an. Bei dieser wurde innerhalb des bestehenden Bauraums verdichtet und sechs Wohnungen aufgestockt. Die Gebäudehülle wurde saniert, Fenster ausgewechselt, Balkone vergrössert, zudem Küchen und Sanitärbereiche erneuert, der Elektro-Einzelboiler und die Ölheizung durch Wärmepumpe mit Erdsonden und Fotovoltaikanlage ersetzt. Bei Haus 28 wurde zudem ein Lift eingebaut.

### Beispiel 5

**Eigentümer:**

Wohnbaugenossenschaft WGL

**Objekte:** MFH Bennenegg 26 und  
28 in Luzern, MFH Luzernstrasse  
122 und 124 in Luzern

**Wohnungen:** je 16

**Investition:** CHF 2,15 Mio. bzw.

CHF 3,06 Mio.

**Beitrag FdR:** je CHF 0,8 Mio.

Es handelt sich vorwiegend um eine energetische Sanierung: Die bestehende Wärmedämmung der Fassade wird entfernt und der Fassadenaufbau mit Steinwolle und hinterlüfteter Feinsteinezeugverkleidung ab der bestehenden Aussenschale neu aufgebaut. Das UG wird mit verputzter Aussenwärmedämmung versehen, die Decke zwischen UG und EG gedämmt und die Dämmung des Estrichbodens ersetzt. Auch die Fenster, Lamellenstoren, Hauseingangstüren und die Garagentore werden ausgetauscht. Zudem erfolgt ein Rückbau der bestehenden Balkone und Ersatz durch neue, grössere.



... und nach der Sanierung – dank Sonderprogramm des Fonds de Roulement.

Bilder zvg

### Résumé

Le programme spécial du Fonds de roulement a été prolongé jusqu'en 2025. Celui-ci incite les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à réaliser des rénovations énergétiques – tout en continuant à proposer des logements à prix avantageux. Le programme spécial offre une exonération d'intérêts de dix ans pour une durée de prêt de 25 ans. Actuellement, cinq nouveaux projets de membres de LOGEMENT SUISSE sont soutenus par notre association.

«Die jüngste Finanzierung haben wir einfach und pragmatisch abgeschlossen, dank des reibungslosen Zusammenspiels zwischen EGW und Hausbank.»

Stefan Lehmann, Geschäftsleiter der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster

Besuchen Sie unsere Website [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch) und kontaktieren Sie uns für eine Beratung: [kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch) oder Telefon 062 206 06 16

Emissionszentrale für  
gemeinnützige Wohnbauträger

**egw ccl**  
Centrale d'émission pour  
la construction de logements



LOGEMENT SUISSE  
Association des Coopératives d'habitation  
Verband der Siedlungsgenossenschaften

WOHNEN SCHWEIZ  
Verband der Siedlungsgenossenschaften  
Association des Coopératives d'habitation

**SAVE THE DATE: DELEGIERTENVERSAMMLUNG**

Wir freuen uns, Sie am 20. Juni 2023 an unserer DV bei der CKW in Emmen-Rathausen begrüßen zu dürfen. Die Einladung folgt demnächst.

[www.wohnen-schweiz.ch/news/veranstaltungen](http://www.wohnen-schweiz.ch/news/veranstaltungen)

**RESERVEZ LA DATE: ASSEMBLÉE DES DÉLÉGUÉS**

Nous nous réjouissons de vous accueillir le 20 juin 2023 à notre AD chez CKW à Emmen-Rathausen. L'invitation suivra prochainement.

[www.wohnen-schweiz.ch/fr/actualites/evenements](http://www.wohnen-schweiz.ch/fr/actualites/evenements)



**LAUFEN**

SILENT-FLUSH WIRBELSPÜLTECHNOLOGIE

BESONDERS LEISE, EASYFIT 2.0 UND PATENTIERTE SCHALLSCHUTZ-PADS INKLUSIVE

IN VIELEN FARBEN VERFÜGBAR

SWISS MADE  
QUALITY  
SWISS MADE

MODERNA S SILENT «DESIGN»  
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND

# Daniel Müller leitet neu die HBG

Manfred Glöckler hat die Geschäftsführung der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG an Daniel Müller übergeben. Die HBG ist eine Partnerorganisation von WOHNEN SCHWEIZ.

Bei der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften kam es zu einem Wechsel in der Geschäftsführung. Der bisherige Geschäftsführer Manfred Glöckler übergab die Führung per Anfang Jahr an seinen Nachfolger Daniel Müller. Dessen Ernennung durch den Vorstand erfolgte anlässlich der letzten ordentlichen Sitzung.

Bei Daniel Müller handelt es sich um einen langjährigen Mitarbeiter der Zürcher Kantonalbank. Er ist im Bereich Key Account Firmenkunden tätig, wo er Schlüsselkunden bei der Finanzierung von Immobiliengeschäften berät. Vor seiner Rückkehr zur Zürcher Kantonalbank im Mai 2022 arbeitete er für



Erfahrener Finanzierungsspezialist: Daniel Müller.

Bild zvg

knapp drei Jahre für einen namhaften Hypothekenbroker, bei dem er sich einen vertieften Einblick in die Finanzierung von Wohnbaugenossenschaften verschaffen konnte.

Damit wird dieses Mandat auch zukünftig durch die Zürcher Kantonalbank wahrgenommen. Die HBG wurde 1956 von Baugenossenschaften und Banken gegründet, um die Finanzierung gemeinnütziger Wohnbauten zu erleichtern und zu vergünstigen. Bi.

## Résumé

La Coopérative de cautionnement hypothécaire de coopératives suisses de construction et d'habitation a un nouveau directeur: Daniel Müller remplace Manfred Glöckler. L'organisation facilite le financement de logements d'utilité publique.

# Ein neues Wohnmodell für Mietwohnungen

Individualisiertes Wohnen (iwo®) heisst ein neues Wohnmodell. Es kann auch für Baugenossenschaften ein optionaler Weg sein.

Wir lesen es fast täglich: «Der Traum vom Eigenheim ist für die meisten Mietenden ausgeträumt.» Eine Unternehmung aus Baar hat nun eine Alternative

zum Erwerb von Wohneigentum entwickelt. Langfristig orientierte Mieterinnen und Mieter können mit dem Wohnmodell «iwo» den Ausbau der Wohnung und damit auch ihren Lebensraum mitgestalten. Der Spielraum hierfür bestimmt die Eigentümerin oder der Eigentümer. Analog zum Genossenschaftsmodell werden Mieternähe, Mieterzufriedenheit und langfristige Kundenbindung gefördert. Im Fokus stehen die langfristig orientierten Zielgruppen Best Ager, Familien und langjährige Mieterinnen und Mieter.

Genossenschaften profitieren von der Anwendung sehr vielseitig. Mehr Stabilität und höhere Qualität in der

## Résumé

L'habitat individualisé (iwo®) est un nouveau modèle de logement. Une entreprise de Baar a développé une alternative à l'acquisition d'un logement. Avec le modèle d'habitation «iwo», les locataires orientés vers le long terme peuvent participer à l'aménagement de leur logement et donc de leur espace de vie. Les coopératives profitent de cette application de manière très variée.

Mieterbeziehung tragen wesentlich zur Wertschöpfung bei. pd

Infos: [www.iwo.ch](http://www.iwo.ch)

## Keller AG: Spiegelschränke



Die Spiegelschränke und Lichtspiegel von Keller AG zeichnen sich durch Lichtqualität, ausgesuchte Materialien und raffinierte Details aus. Keller AG legt grossen Wert auf Nachhaltigkeit. Sie prägt die gesamte Wertschöpfungskette. Ganzheitlicher Klimaschutz setzt die Messung, die konsequente Reduktion und zertifizierte Kompensation voraus. Die Keller AG positioniert sich entschieden als klimaneutraler Betrieb.

pd

[www.guten-morgen.ch](http://www.guten-morgen.ch)

## Meier Tobler: Heizlösungen



Meier Tobler ist ein führendes Unternehmen für Wärmeerzeugung, Klimatechnik, Service, Wartung und Vertrieb von Handelsprodukten für die Haustechnikbranche. Die 1300 Mitarbeitenden des vor 80 Jahren gegründeten Unternehmens arbeiten von regionalen Standorten aus. Aktuell darf Meier Tobler eine starke Nachfrage nach Wärmepumpen befriedigen. Deren «Fernwartung» mittels SmartGuard entlastet die Umwelt und spart Geld.

pd

[www.meiertobler.ch](http://www.meiertobler.ch)

## Laufen: Harmonie im Bad



Ein achtsam eingerichtetes Zuhause wirkt sich auf das Wohlbefinden aus. Aktuell lautet der Einrichtungstrend: einfach, simpel, pur. Entsprechend hat Laufen die neue Generation der Armaturenkollektion Swisstap für das Bad entwickelt. Mit schlichter Formensprache fügt sich Swisstap in modern gestaltete Bäder ein. Für hohe Funktionalität sorgt der schlanke, flache Griff, der sich angenehm anfühlt und präzise bedienen lässt.

pd

[www.laufen.ch](http://www.laufen.ch)

Bildtext: Photo/Janos

# Ganz privat

Kundenarbeiten für Wohnen, Küche, Bad  
und Waschküche – hier sind wir zuhause.

Jäggi+Hafter AG | Hochbau | Holzbau | Gussasphalt  
Zürich | Regensdorf | Telefon 043 388 90 00 | [www.jaeggihafter.ch](http://www.jaeggihafter.ch)

# Heizungersatz: Gunst der Stunde nutzen

Wer die Öl- oder Elektroheizung durch erneuerbare Energieträger ersetzt, profitiert von grosszügigen Subventionen. Das zeigte die Infotagung des Regionalverbands Zentralschweiz der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der Dienststelle Umwelt und Energie und WOHNEN SCHWEIZ.

Marco Lustenberger von der Dienststelle Umwelt und Energie des Kantons Luzern nannte zwei harte Fakten: 33 Prozent des CO<sub>2</sub>-Ausstosses in der Schweiz stammt aus dem Gebäudepark. 60 Prozent aller Heizungen sind nach wie vor fossil oder elektrisch. «Das Potenzial bei den Immobilien zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses ist also gross», folgerte Lustenberger. Der Kanton Luzern stellt mit dem Energiegesetz Anforderungen an den Heizungersatz. Um diese zu erfüllen, stehen verschiedene Optionen zur Verfügung. Bund, Kantone und gewisse Gemeinden fördern die Sanierungen finanziell.

Moritz Kulawik vom Energieberatungsunternehmen e4plus AG erläuterte die Umsetzung. Ganz am Anfang des Prozesses müsse man die Grundsatzfrage klären, ob man sich nur auf den Heizungersatz fokussieren oder die Gebäudehülle einbeziehen wolle. «Eine Richtschnur für diesen Entscheid ist, ob pro Quadratmeter beheizter Fläche mehr oder weniger als 12 Liter Heizöl



Sie referierten (v. l.): Marco Lustenberger, Adrian Achermann, Roger von Ah, Moritz Kulawik.

Bild Bi.

verbraucht werden.» Grundsätzlich gebe es drei Alternativen zu Öl, Gas und Elektro: Wärmepumpen, Holzheizungen oder Fernwärmeanschlüsse. Jedes System habe seine Vor- und Nachteile und müsse individuell auf die Liegenschaft bezogen evaluiert werden. Am häufigsten falle die Wahl auf die Wärmepumpe.

Roger von Ah, Präsident der Wohnbaugenossenschaft WGL Littau, stellte als Praxisbeispiel die energetische Sanierung bei drei Mehrfamilienhäusern aus den 70er Jahren vor (siehe Magazin

WOHNEN SCHWEIZ, Ausgabe 3/2022). Die WGL erhielt an die Investition von 6,7 Millionen Franken Subventionen von 210 000 Franken. Dazu nutzte sie die Finanzierungshilfen des Sonderprogramms Fonds de Roulement. Die Gunst der Stunde für energetische Sanierungen gilt exakt für dieses Sonderprogramm, wie Adrian Achermann als Geschäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ aufzeigte (siehe dazu Ausführungen und Beispiele auf Seiten 30/31).

Kurt Bischof

## Résumé

60 pour cent de tous les chauffages en Suisse sont encore fossiles ou électriques. Le potentiel de réduction dans le domaine de l'immobilier est important. Lors d'une conférence coorganisée par LOGEMENT SUISSE, les incitations et les programmes d'encouragement ont été présentés, ils varient d'un canton et d'une commune à l'autre.

**b.partner**

treuhand | steuern | revision

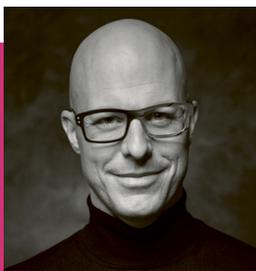
[www.bepartner.ch](http://www.bepartner.ch)

bepartner ag | Kauffmannweg 14 | Luzern



Mitglied TREUHAND | SUISSE

**Ihre zuverlässigen und kompetenten Partner**



**Fabian Haindl**  
Partner

Dipl. Treuhandexperte  
MAS FH in Treuhand und Unternehmensberatung  
CAS Verwaltungsrat  
Zugelassener Revisionsexperte



**Roger von Ah**  
Partner

Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Betriebsökonom FH  
CAS Verwaltungsrat  
Zugelassener Revisionsexperte

# Grosse Arealentwicklung mit 180 Wohnungen

Die Baugenossenschaft Familie Horw setzt ein Generationenprojekt mit einem für sie bisher unerreichten Investitionsvolumen von 90 Millionen Franken um. Das ab 1946 errichtete Herzstück der Genossenschaft wird mit einer grosszügigen Arealentwicklung völlig neu gestaltet.

An der Bachstrasse in Horw begann die Geschichte der Baugenossenschaft Familie Horw (BGF). Auf einem 8200 m<sup>2</sup> grossen Areal realisierte sie innert kurzer Zeit 62 Wohnungen. Das war ab 1946. Heute hat die Genossenschaft 217 Wohnungen in ihrem Portfolio. Die Bauten der Ursprungssiedlung sind aber in die Jahre gekommen, die Grundrisse nicht mehr zeitgemäss und das Areal stark unternutzt. Dazu kommt, dass durch die Teilrevision der Ortsplanung die Bebauungsmöglichkeiten verbessert werden. Das ruhige, zentral gelegene Quartier Bachstrasse grenzt direkt an das Schlüsselgebiet «Horw Nord». Gründe genug also, um eine neue Arealplanung in Angriff zu nehmen. «Die nun anstehende Arealentwicklung ist im Grunde vergleichbar mit damals, einfach an die heutigen Massstäbe der Raumplanung und Architektur angepasst», sagt Thomas Zemp, Präsident der BGF.

## Neues Erscheinungsbild

Mit dem Ziel, bezahlbaren und nachfrageorientierten Wohnraum zu schaffen, soll schrittweise ein Teil des Be-

standes durch Neubauten ersetzt werden. Zugunsten von Frei- und Lebensraum verschwinden die heutigen Aussenparkplätze in einer Tiefgarage. «Mit der Projektumsetzung wird sich das Erscheinungsbild an der Bachstrasse komplett verändern.» Es ist die grösste Investition in der Geschichte der BGF.

## Gewinnerprojekt «Serpente»

Als Basis für die mittel- und langfristige Arealentwicklung hat die Baugenossenschaft einen Projektwettbewerb unter acht Planerteams durchgeführt. Daraus gingen die Guignard & Saner Architekten AG aus Zürich mit ihrem Vorschlag «Serpente» als Sieger hervor. «Überzeugt hat uns die räumliche Anordnung der sieben sechs-stöckigen, z-förmigen Gebäudekörper.» Trotz dem langen, eher schmalen Areal wirke die Bebauung nicht wie ein Riegel. Es entstehen interessante Freiräume, die sich sowohl strassen- wie auch bachseitig orientieren. Die Wohnungen sind geräumig und jeweils mindestens zweiseitig ausgerichtet. In der Überbauung sollen 3.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen entstehen.

## Passende Wohnung fürs Budget

«Der Vorschlag nutzt das Innenentwicklungspotenzial der Parzellen und schafft rund 100 zusätzliche Wohnungen im Portfolio der Baugenossenschaft.» Damit leistet die BGF einen Beitrag zur Horwer Zielsetzung, bis 2029 mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Einziger Wermutstropfen: Die Mietzinse werden sich im Vergleich zum heute sehr tiefen Preis von 700 bis 900 Franken pro Monat für eine 3.5-Zimmer-Wohnung um einiges erhöhen, wodurch sich auch der Mieter-

mix verändern wird. «Mit der etappierten Umsetzung verfolgen wir das Ziel, dass Mieterinnen und Mieter langfristig planen können und so entweder innerhalb oder ausserhalb der Baugenossenschaft eine für das Budget passende Wohnung finden», sagt Zemp.

## Bewusstsein für die Umwelt

Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Thema bei «Serpente». «Wir setzen die Schwerpunkte bei der hybriden Gebäudekonstruktion aus knapp dimensionierten Betondecken und den Fassaden aus Holzelementen, bei der Wahl langlebiger Materialien, beim Energieverbrauch und der Energiegewinnung.»

Sarah Bischof

## Résumé

Situé au centre et au bord du Dorfbach, le site central de 8200 m<sup>2</sup> de la Baugenossenschaft Familie Horw est «le cœur de notre coopérative de construction», explique Thomas Zemp, président de la BGF. Construit en 1946, les bâtiments ont pris de l'âge et le terrain n'est pas bien exploité. C'est pourquoi la BGF a décidé de procéder à un nouveau développement du site avec le plus grand volume d'investissement jamais réalisé dans l'histoire de la coopérative de construction. Cent logements supplémentaires, soit 180 au total, seront construits. Le projet «Serpente» de Guignard & Saner Architekten AG de Zurich a remporté le concours. Seule ombre au tableau: les loyers vont vraisemblablement doubler.



Das gemeinschaftliche Zusammenleben bei Serpente konzentriert sich vor allem auf den Freiraum.

# Spar-Duschbrause, Kleinbetriebe und Bauen

## Zürich

Das Umdenken fängt im Kleinen an: Dies beweist die Baugenossenschaft Röntgenhof. Da ihr Klimaschutz und Energiesparen wichtig ist, schenkt sie gewissen Haushaltungen eine Spar-Duschbrause. Dazu gehören alle Liegenschaften, in denen Warmwassererzeugung noch mit fossiler Energie erfolgt und die Apparaturen nicht kürzlich erneuert worden sind. Der Einsatz einer Sparbrause reduziert den Warmwasserverbrauch und somit Energie, Wasser und Abwasser.

## St. Gallen

Die Logis Suisse hat die Baubewilligung für die Totalsanierung von 63 Wohnungen an der Zilstrasse 70 bis 76 in St. Gallen erhalten. Die 1985 erstellte Wohnüberbauung wird umfassend instandgesetzt. Die Bauarbeiten starten Ende März. Eine Erneuerung der Gebäudehülle, der Gebäudetechnik sowie der Küchen und Bäder stehen auf dem Programm. Zudem wird eine Fotovoltaikanlage in die Dachflächen integriert. Das Investitionsvolumen be-

trägt 14 Millionen Franken. Die Mieterinnen und Mieter können während der Bauphase in ihren Wohnungen bleiben.

## Glarus

Die Arbeiten für den Bau von 24 neuen Genossenschaftswohnungen in Glarus schreiten mit grossen Schritten voran – und das mit nachhaltigen Materialien aus der Region: Im Bauprojekt «Lärche» der Baugenossenschaft Glarus werden rund 250 Kubikmeter Holz aus dem Glarnerland verbaut. Für sie ist nachhaltiges Bauen und Wohnen keine leere Worthülse, sondern eine Verpflichtung. Die Fertigstellung der «Lärche» ist für März 2024 vorgesehen.

## Pratteln

Die GEWONA NORD-WEST engagiert sich in der Zentrale Pratteln auf zwei Baufeldern. Per 1. Januar 2023 hat sie vorerst den ganzen Gewerberiegel entlang der Bahn auf dem Areal der Zentrale in Generalmiete übernommen. Dies weil eine Parzellierung noch nicht möglich ist. Die Überführung ins Eigen-



Auf diesen beiden Baufeldern will die GEWONA NORD-WEST Räume zum Wohnen und für die Kreativwirtschaft realisieren.

Bild zvg

tum erfolgt auf den 1. Januar 2024. Kleinere Handwerks- und Produktionsbetriebe sollen sich an diesem attraktiven Standort einmieten und an der Genossenschaft beteiligen können. Der historische «Kopfbau» wird an Dienstleistungsfirmen und an die Kreativwirtschaft vermietet. Zudem werden rund 35 Wohnungen mit einem Fokus auf «Wohnen in der zweite Lebenshälfte» entstehen.

SB/BI.

**FÜHREND IM VERSICHERUNGSBROKERAGE.**

Mit eigens entwickelten Versicherungslösungen für Bau- und Gebäudeversicherungen.

assepro.com



# Fit für die digitale Zukunft

Moderne und sichere ICT-Lösungen  
für Ihren digitalen Arbeitsplatz.



[ckw.ch/it-com](https://ckw.ch/it-com)

**CKW.**

# Partner von WOHNEN SCHWEIZ

# Agenda

## Goldpartnerschaften



[www.anliker.ch](http://www.anliker.ch)



[www.ckw.ch](http://www.ckw.ch)



[www.electrolux.ch](http://www.electrolux.ch)



[www.lukb.ch](http://www.lukb.ch)

## Silberpartnerschaften



[www.arlewo.ch](http://www.arlewo.ch)



[www.assepro.com](http://www.assepro.com)



[www.avobis.ch](http://www.avobis.ch)



[www.blickwinkel.lu](http://www.blickwinkel.lu)



treuhand | steuern | revision

[www.bepartner.ch](http://www.bepartner.ch)



[www.itoba.ch](http://www.itoba.ch)



[www.jaeggihafter.ch](http://www.jaeggihafter.ch)



Leuenberger  
Architekten

[www.leuenberger-architekten.ch](http://www.leuenberger-architekten.ch)



[www.liftag.ch](http://www.liftag.ch)



[www.naefpartner.com](http://www.naefpartner.com)



[www.sada.ch](http://www.sada.ch)

**11.05.2023**

17.30 bis 21.00, Wolhusen

Wohnen im Alter

Feierabendveranstaltung

**20.06.2023**

16.00 bis 21.30 Uhr, Emmen

Delegiertenversammlung

**22.09.2023**

08.00 bis 17.00 Uhr, Luzern

Forum der Wohnbaugenossenschaften

**03.11.2023**

09.30 bis 16.30 Uhr, Biel

Fachtagung Schweizer Wohntage

Auswahl von Kursen im Rahmen des Weiterbildungsprogramms der Dachverbände. Detailprogramm/Anmeldung und weitere Angebote: [wohnen-schweiz.ch/weiterbildung](http://wohnen-schweiz.ch/weiterbildung)

**09.05.2023**

09.00 bis 17.00 Uhr, Winterthur

Wohnungsabnahme

**01.06.2023**

17.30 bis 21.00 Uhr, Basel

Aufgaben und Pflichten von Vorstandsmitgliedern

**08.06.2023**

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Reklamationen souverän behandeln

**13.06.2023**

17.30 bis 21.00 Uhr, Luzern

Ansätze für eine professionelle genossenschaftliche Unternehmensführung

# Hält Ihr Geschirr und die Umwelt sauber: QuickSelect

Wählen Sie per Schieberegler intuitiv die gewünschte Laufzeit. Der Ecometer zeigt Ihnen automatisch an, wie ökologisch Ihr Programm ist.